

Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen

**Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta
ja asukasvalinnasta ara-aso-asuntoihin**

**Jukka Hirvonen, Ari Kurlin, Etta Partanen
ja Paavo Tikkanen**



Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen

**Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta
ja asukasvalinnasta ara-aso-asuntoihin**

Jukka Hirvonen, Ari Kurlin, Etta Partanen ja Paavo Tikkanen

Helsinki 2014

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 15 | 2014

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Marianne Laune
Kansikuva: YHA-kuvapankki / Maria Uotinen

Julkaisu on saatavana myös internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2014

ISBN 978-952-11-4319-9 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

ESIPUHE

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa vuosille 2012–2015 todetaan, että selvitetään valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen asukasrakennetta pitkällä aikavälillä sekä selvitetään asukasvalintakriteerien toteutumista kunnissa ja eri toimijoilla. Ohjelmassa on todettu myös, että ympäristöministeriö kehittää asumisoikeusjärjestelmän asukasvalinnan toimivuutta ottaen huomioon muun muassa asukasvalinnan kohdentumisen asunnon tarpeen mukaan.

Asukkaiden valinta valtion tukemiin ara-vuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Valinnassa otetaan huomioon hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnan tavoitteena on, että ara-vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Samalla kuitenkin asukasvalinnan keinoin pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Sosiaalista tarve- ja tuloharkintaa sovelletaan vain uuden asukkaan kohdalla, mutta ei enää myöhemmin asukkaan asumisaikana. Asuntopoliittisessa keskustelussa nousee ajoittain esille ajatus, että asumisaikainen tulotasonnousu johtaisi hyväntuloisten osuuden kasvamiseen ara-vuokrataloissa.

Tässä ympäristöministeriön teettämässä selvityksessä tarkasteltiin ara-vuokra-asuntojen asukasrakennetta ja asukasvalintaa ara-asuntoihin. Asuntokunnan tulotaso on olennainen tieto asukasrakenteen kannalta. Tämän takia selvityksessä tutkittiin ara-vuokra-asukkaiden tulotasoa sekä verrattiin niitä alueellisesti ja eri toimijoiden omistamien ara-vuokra-asuntojen välillä. Lisäksi kartoitettiin ara-vuokra-asukkaiden halukkuutta ja mahdollisuuksia siirtyä johonkin muuhun asumisen hallintamuotoon, esimerkiksi asumisoikeusasuntoon.

Pääkaupunkiseutu otettiin selvityksessä muuta Suomea tarkempaan tarkasteluun, koska siellä asuntotilanne poikkeaa muusta maasta korkeammalla hinta- ja vuokrata-solla, pienten vuokra-asuntojen suuremmalla kysynnällä ja ara-vuokra-asuntojen vähäisemmällä asukasvaihtuvuudella. Pääkaupunkiseudulla vaihtuvuus on noin 10 %, kun koko maassa se on keskimäärin noin 28 %.

Selvityksen toteutti Innolink Research Oy:n kokoama tutkijaryhmä, johon kuuluivat YTM Etta Partanen, HM Ari Kurlin, seniorikonsultti Paavo Tikkanen sekä Aalto-yliopistosta VTM Jukka Hirvonen. Selvitys rahoitettiin ympäristöministeriön tutkimus- ja kehittämisrahoituksella. Selvityksen aineistona olivat tilastot, asukaskysely, asiantuntijahaastattelut sekä aiemmat tutkimukset.

Ohjausryhmän jäseninä selvityksen tekemistä ohjasivat ja kommentoivat Tuula Tiainen, Anu Gentz ja Juha Post ympäristöministeriöstä, Heli Huuhka ja Hanna Dahlman Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta, Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä, Aija Tasa Asunto-, toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:stä, Laura Hassi Suomen kuntaliitosta sekä Mari Randell Helsingin kaupungilta.

Selvitys on kohdistettu asumisen asiantuntijoille ja asuntopoliittisen keskusteluun osallistujille. Selvityksen tuloksia voidaan hyödyntää asuntopoliittikan linjauksissa ja asuntolainsäädännön kehittämisessä.

Tuula Tiainen
erityisasiantuntija

SISÄLLYS

I Johdanto	7
1.1 Selvityksen tavoite ja aineistot	7
1.2 Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinta	8
1.3 Asumisoikeusasunnot ja niiden asukasvalinta	9
2 Ara-vuokra-asuntojen asukasrakenne	11
2.1 Tilastoaineisto asuntokunnista	11
2.2 Keskeiset käsitteet: asuntokunta ja asunnon hallintaperuste	12
2.3 Asuntokannan piirteitä	13
2.4 Asuntokunnat hallintamuodon mukaan	13
2.5 Tulotieto aineistossa	16
2.6 Keskitulo ja sen kehitys	16
2.7 Tulodesiilit	18
2.8 Tulojakauman muutos vuodesta 2005	20
2.9 Tulodesiilien jakautuminen hallintamuotoihin	21
2.10 Tulot asumisajan mukaan	22
2.11 Tulotaso kaupungeittain ja kuntaryhmittäin	23
2.12 Ruokakuntatyyppi	25
2.13 Sosioekonominen asema	27
2.14 Koulutusaste	29
3 Ara-vuokralaiskyselyn tulokset	31
3.1 Kyselyn tavoitteet	31
3.2 Kyselyn toteutus	31
3.3 Vastaajien taustatietoja omistajatahon mukaan	32
3.4 Tulotaso	35
3.5 Varallisuus ja velat	37
3.6 Muuttosuunnitelmat ja tyytyväisyys nykyiseen asumiseen	39
3.7 Muuton suuntautuminen	42
3.8 Vuokra-asuminen – tilapäinen vai pysyvä ratkaisu?	44
3.9 Vaihtoehtona asumisoikeusasunto?	45
3.10 Vaihtoehtona omistusasunto?	48

4	Asiantuntijahaastatteluiden tulokset.....	51
4.1	Asiantuntijahaastatteluiden tavoitteet ja toteutus	51
4.2	Asiantuntijoiden arviot ara-vuokrasopimusten määräaikaistamisesta	51
4.3	Ara-vuokra-asuntojen sisäiset muutot	53
4.4	Segregaatioon liittyvät kysymykset	54
4.5	Ara-vuokralaiset ensisijalle aso-valinnoissa	55
4.6	Pienituloisille sopivat asumisen hallintamuodot ja niiden riittävä tuotanto	57
5	Yhteenveto ja pohdintaa.....	59
5.1	Ara-vuokra-asuntojen asukasrakenne	59
5.2	Kaupunkien ja yleishyödyllisten omistajien vuokra-asukasrakenne	60
5.3	Näkökohtia vuokrasopimusten määräaikaaisuudesta	61
5.4	Ara-vuokra-asukkaiden muuttoaiheet ja tyytyväisyys nykyiseen asumiseen.....	62
5.5	Muuttokohteina omistusasunnot?	63
5.6	Muuttokohteina aso-asunnot?	63
	Lähteet	65
	Liitteet	66
	Liite 1: Laskelma tulodesiilien rajoista	66
	Liite 2: Tilastokuvia.....	67
	Liite 3: Haastatellut asiantuntijat.....	70
	Kuvailulehti.....	71
	Presentationsblad	72

1 Johdanto

1.1

Selvityksen tavoite ja aineistot

Sosiaalisella vuokra-asumisella on tärkeä rooli asumisen kokonaisuudessa. Sen on tarkoitus tarjota turvallinen ja yleensä markkinavuokra-asuntoja edullisempi asumisvaihtoehto niille, joilla tällaisen asunnon tarve on suurin. Sosiaalista vuokra-asuntokantaa on Suomessa tuotettu valtion aravalainoituksella ja sittemmin korkotuella. Arava- ja korkotukivuokra-asunnoista käytetään yhteisnimitystä ara-vuokra-asunnot. Valtion tukemalla lainoituksella on tuotettu 1990-luvun alusta lähtien myös asumisoikeus- eli aso-asuntoja. Asumisoikeus on eräänlainen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Aso-asuntojen osuus koko asuntokannasta on vielä melko pieni.

Kun näiden asuntojen tuottamiseen liittyy valtion tukea, on tarvetta seurata niiden asukasrakennetta. Ara-vuokra-asuntojen käytölle on asetettu tavoitteeksi sekä niiden suuntaaminen suurimmassa tarpeessa oleville että vuokratalojen ja asuinalueiden monipuolinen asukasrakenne. Käytännössä nämä tavoitteet saattavat olla johonkin mittaankin kilpailevia tai joskus jopa ristiriidassa, jolloin niiden välillä joudutaan etsimään tasapainoa. Se, mitä tavoitteita asetetaan ja kuinka niitä priorisoidaan, on poliittinen kysymys. Tutkimuksen rooli on tuottaa mahdollisimman monipuolista ja luotettavaa tietoa näiden päätösten pohjaksi. Siihen tarpeeseen tämäkin selvitys pyrkii osaltaan vastaamaan.

Selvitys keskittyy ensi sijassa pääkaupunkiseudun tilanteeseen, missä ara-vuokra-asuntojen kysyntä on suurinta ja vuokra-asuntotilanne kirein. Tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuudessa on suuri ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä: vuosittainen vaihtuvuus on ollut pääkaupunkiseudulla 10 prosentin luokkaa, kun muissa kunnissa se on yleensä ollut vähintään 20 prosentin luokkaa. Kuitenkin myös koko maan tilanteesta oli tärkeää saada yleiskuva, joten tilastoaineistoa hankittiin kattavasti koko maasta.

Selvityksessä on tutkittu seuraavia teemoja: 1) ara-vuokra-asuntojen asukasrakennetta 2) ara-vuokra-asuntokuntien halukkuutta ja mahdollisuuksia muuttaa pois ara-vuokra-asuntokannasta 3) mitä merkitsisi mahdollinen ara-vuokrasopimusten määräaikaisuus sekä 4) voisivatko asumisoikeusasunnot olla nykyistä suuremmassa määrin sopiva vaihtoehto ara-vuokralaisten muuttokohteiksi.

Tutkimus perustuu monipuolisille aineistoille. Ensinnäkin Tilastokeskuksesta hankittiin koko maan asuntokuntia koskeva tilastoaineisto, josta tutkittiin ara-vuokralaisten tulotasoa ja muita asukasrakennetietoja. Toiseksi kerättiin pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisia koskeva laaja kyselyaineisto, josta selvitettiin ennen muuta asukkaiden asumissuunnitelmia ja halukkuutta siirtyä pois ara-vuokra-asuntokannasta. Kolmanneksi tehtiin haastatteluja, joilla kerättiin eri tahoja edustavien asiantuntijoiden näkemyksiä tutkimuksen teemoista. Lisäksi on hyödynnetty aiempia tutkimuksia ja kirjallisuutta.

Tässä ensimmäisessä pääluvussa kuvataan ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan sekä asumisoikeusjärjestelmän pääperiaatteet. Kolme seuraavaa päälukua esittelee tuloksia aineistoittain: luvussa 2 esitellään tilastojen näkökulma ara-vuokra-asuntokannan asukasrakenteeseen, luvussa 3 kerrotaan asukaskyselyn tuloksia ja luvussa 4 käydään läpi asiantuntijoiden haastelujen antia. Luvussa 5 kootaan yhteen eri aineistojen tuloksia tutkimusteemoittain. Päävastuussa kirjoittamisesta ovat olleet lukujen 1–3 ja 5 osalta Jukka Hirvonen sekä luvun 4 osalta Paavo Tikkanen ja Etta Partanen.

1.2

Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinta

Ara-vuokra-asuntoja omistavat lähinnä kunnat sekä ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt. Niihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia sekä asukasvalintaa ja vuokrien määräytymistä koskevia säädöksiä. Aukkaat valitaan sosiaalisiin ja asunnon tarpeeseen liittyvin perustein. Vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Osa ara-vuokra-asunnoista on tarkoitettu erityisryhmille, kuten opiskelijoille ja ikääntyneille. Erityisryhmien asuntoja on runsas viidennes kaikista ara-vuokra-asunnoista ja loput ovat tavallisia vuokra-asuntoja. Tavallisista ara-vuokra-asunnoista lähes 70 prosenttia on kuntien omistamia.

Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan pääperiaatteet on säädetty lain ja asetuksen tasolla.¹ Yksityiskohtaisempia ohjeita annetaan ARAn asukasvalintaoppaassa (ARA 2013d). Tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukkaiden valintaperusteina Ara-vuokra-asuntoihin ovat hakijaruokakunnan *asunnontarve, varallisuus ja tulot*. Etusijalle valinnassa on pääsääntöisesti asetettava kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tarkoitus on, että kaikki kolme kriteeriä otetaan tasavertaisesti huomioon valinnassa eli niistä tehdään eräänlainen kokonaisarvio.

Lähtökohtana tulojen huomioimisessa asukasvalinnassa ovat *ruokakunnan pysyvät bruttokuukausitulot*. Näihin tuloihin ei lasketa joitakin tulolajeja, joista yleisimpiä ovat asumis-, toimeentulo-, opinto- ja elatuslaki sekä elatusapu ja lapsilisä. Aiemmin valinnassa sovellettiin kiinteitä tuloarvoja, mutta ne poistettiin vaihteittain, lopullisesti vuonna 2008. Nykyisin asukasvalintaoppaassa suositellaan vertailemaan hakijoiden tulotasoa käyttämällä *kulutussyksikköä kohti laskettuja tuloja*. Näin pystytään vertailemaan kooltaan ja rakenteeltaan erilaisten ruokakuntien tulotasoa. Ruokakunnan kulutussyksikköjen määrä lasketaan siten, että ensimmäinen jäsen on 1 kulutussyksikkö, muut aikuiset 0,7 kulutussyksikköä ja lapset kukin 0,5 kulutussyksikköä.

Hakijan varallisuutta tutkitaan sen selvittämiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta asumisensa järjestämiseen ilman valtion tukea. Hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Muutoin varallisuus otetaan huomioon asukasvalintaan vaikuttavana tekijänä. Pääperiaatteena on, että jos ruokakunnalla on varallisuutta vähintään 40 prosenttia tarvittavan asunnon ostohinnasta, varallisuus katsotaan riittäväksi eli varallisuusraja ylittyy. ARAn asukasvalintaoppaassa annetaan yksityiskohtaisia ohjeita siitä, kuinka varallisuusrajalaskelma tehdään ottaen huomioon ruokakunnan koko ja asuntojen hintataso paikkakunnalla.

¹ Aravarajoituslaki (1190/1993) ja sen muutos (716/2006) sekä valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Ara-vuokra-asuntojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevia. Kun asunnon on saanut, tuloja tai varallisuutta ei enää tarkisteta. Pääkaupunkiseudulla tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on paljon vähäisempää kuin muualla maassa. Tämän pohjalta herääkin kysymys, pitäisikö asukkaiden kiertoa pääkaupunkiseudulla nopeuttaa, jotta asuntokanta kohdistuisi paremmin juuri sillä hetkellä eniten tarvitseville. Tällainen edellyttäisi tulojen ja varallisuuden tarkistamista määräajoin ja määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Yhtenä tämän tutkimushankkeen tehtävänä oli arvioida sitä, minkälaisia vaikutuksia ara-vuokrasuhteiden tämänsuuntaisella muuttamisella olisi. On ajateltavissa monentyyppisiä ja eritasoisia vaikutuksia riippuen siitä, kenen tai minkä tahon kannalta asiaa katsotaan. Mahdollisia vaikutuksia voidaan eritellä seuraavasti:

- vuokralaisten kannalta (asumisturva, mahdolliset kannustinloukkuvaikutukset jne.)
- asuntoa hakevien kannalta (asukkaaksi pääsyn mahdollisuudet)
- asuntoja omistavien yhtiöiden kannalta (talous, organisaatio, resurssien tarve jne.)
- naapurustojen kannalta (naapuruusverkostot, asukkaiden yhteistoiminnan edellytykset jne.)
- yleisten yhteiskunnallisten tavoitteiden kannalta (ara-kannan tarkoituksenmukainen käyttö, segregatio jne.)

Näitä erityyppisiä vaikutuksia selvitettiin ensi sijassa haastattelujen avulla. Lisäksi hyödynnettiin asukaskyselyä ja aiempia tutkimuksia.

1.3

Asumisoikeusasunnot ja niiden asukasvalinta

Asumisoikeus on hallintamuoto, jonka voi sanoa sijoittuvan omistus- ja vuokra-asuntojen välimaastoon. Asukas maksaa asuntoa hankkiessaan asumisoikeusmaksun ja lisäksi kuukausittain käyttövastiketta. Ensimmäiset asumisoikeusasunnot eli aso-asunnot valmistuivat vuonna 1992. Niitä on rakennettu pääasiassa kasvukeskuksiin ja muihin suurimpiin kaupunkeihin sekä niitä ympäröiviin kuntiin. Pyrkimyksenä on ollut muodostaa riittävän suuri paikallinen asuntokanta, jotta vaihtaminen asumisoikeusasunnosta toiseen olisi tilantarpeen muuttuessa mahdollista. Lähes kaikki asumisoikeusasunnot on rakennettu valtion aravalainoituksella tai korkotuella. (ARA 2012.)

Aso-asuntoja oli vuoden 2011 lopussa vajaat 37 000 kappaletta, joista lähes 16 000 sijaitsi pääkaupunkiseudulla. Niitä omistavat enimmäkseen kunnalliset tai seudulliset asumisoikeustaloyhtiöt sekä yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi nimetyt asumisoikeustalojen omistajat. ARAn verkkosivuilla kerrotaan asumisoikeusasuntojen hakemisesta ja asukasvalinnasta (ARA 2013c). Niiden periaatteita määrää asumisoikeusasunnoista säädetty laki (650/1990). Asumisoikeutta hakevan on ilmoitauduttava kunnalle, jonka alueelta asumisoikeutta haetaan. Kunta antaa asumisoikeutta hakevalle järjestysnumeron. Sen jälkeen hakijan on ilmoitauduttava myös sille talonomistajalle, jonka omistamasta tai omistukseen tulevasta talosta hän haluaa asumisoikeuden.

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä. Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävien edellytykset ovat pääsääntöisesti 18 vuoden ikä sekä hakijan asumisoikeusasunnon tarve. Tarvetta ei arvioida olevan, jos hakijalla joko on alueella omistusasunto tai sitten varallisuutta vähintään 50 prosenttia tarvittavan asunnon hinnasta.

Asumisoikeusmaksu on yleensä 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Jos asumisoikeudesta luopuu, maksun saa takaisin tarkistettuna rakennuskustannusindeksillä. Esimerkiksi Helsingissä asumisoikeusmaksu vaihtelee asunnon koosta riippuen noin 8 000–35 000 euron välillä, keskimäärin se on noin 370 euroa neliöltä (Helsingin kaupunki 2013a ja 2013b).

Kuukausittain maksettava käyttövastike määräytyy omakustannusperiaatteella (ARA 2013a). Keskimääräinen käyttövastike vuonna 2013 oli koko maassa 10,67 euroa ja pääkaupunkiseudulla 11,62 euroa neliometriä kohti. Käyttövastikkeet ovat olleet jokseenkin samalla tasolla kuin ara-vuokra-asuntojen vuokrat ja etenkin pääkaupunkiseudulla selvästi alempia kuin markkinavuokrat. (ARA 2013b)

Aso-asumisesta on tehty vuoden 2000 jälkeen joitakin selvityksiä. Tutkittaessa 2000-luvun alussa aso-asukkaita ja heidän mielipiteitään havaittiin, että asukasrakenne painottui suhteellisen hyvin koulutettuun keskiluokkaan. Asukkaat olivat yleensä verrattain tyytyväisiä asuntoonsa ja asuinalueeseensa. Nuorten lapsiperheiden keskuudessa tyytymättömyys oli yleisintä. Kritiikin aiheita olivat mm. asumiskustannusten määräytyminen, siitä tiedottaminen ja kustannusten ennakoitavuus. (Laurinkari 2003)

Tuula Laukkanen (2012) on selvittänyt hiljattain aso-asuntojen hakumenettelyn toimivuutta eri osapuolten kannalta. Kuntien ja omistajien taholta korostettiin intressiä pitää talojen käyttöaste korkeana ja siten löytää uuteen tai vapautuvaan asuntoon mahdollisimman pian asukas. Nähtiin tarvetta yhtenäistää kuntien käytännöt – jos kunnilla on erilaisia tulkintoja määräyksistä, tämä hidastaa hakumenettelyä. Ongelmaksi nähtiin mm. se, että järjestysnumeron haltijana pysyy vuodesta toiseen henkilöitä, jotka eivät ota mitään tarjottua asuntoa vastaan. Asukkaat ja hakijat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä hakumenettelyyn. Jonkin verran kaivattiin kuitenkin lisää selkeää opastusta ja tiedotusta aso-järjestelmästä, hakujonoista yms.

Tämän selvityksen yhtenä tehtävänä oli arvioida, voisivatko aso-asunnot olla etenkin pääkaupunkiseudulla nykyistä suuremmassa määrin ara-vuokralaisten muuttokohteina. Tällöin ara-vuokra-asuntoja vapautuisi vastaavasti uusille asukkaille. Yhtenä keinona tähän voisi olla ara-vuokra-asukkaiden asettaminen etusijalle aso-asukkaita valittaessa, mikä edellyttäisi valintakäytäntöjen muuttamista. Asukaskyselyssä tiedusteltiin, missä määrin ja millä ehdoilla aso-asunnot kiinnostaisivat nykyisiä ara-vuokralaisia. Asiantuntijahaastatteluissa puolestaan kysyttiin aso-asuntojen vetovoimaan ja valintakäytäntöihin liittyvistä ongelmista ja ratkaisuksista.

2 Ara-vuokra-asuntojen asukasrakenne

Tässä luvussa kerrotaan ara-vuokra-asumisesta tilastojen näkökulmasta. Luvussa on hyödynnetty ensinnäkin valmiita tilastolähteitä, kuten Tilastokeskuksen tietokantoja ja ARAn tilastoja. Toiseksi Tilastokeskuksessa muodostettiin tätä hanketta varten rekisteripohjainen tilastoaineisto, jonka avulla analysoitiin ara-vuokra-asuntokuntien tulotasoa ja muita asukasrakenteen piirteitä. Selvityksen mielenkiinto kohdistui tavallisiin ara-vuokra-asuntoihin. Opiskelija-asuntoja, vanhusten asuntoja ja muita erityisryhmien asuntoja ei kuitenkaan saa Tilastokeskuksen tietokannasta erilleen tavallisista ara-vuokra-asunnoista, joten tämän luvun tarkastelussa ovat mukana kaikki ara-vuokra-asuntokunnat.

2.1

Tilastoaineisto asuntokunnista

Ara-vuokra-asuntokannan asukasrakennetta selvitettiin Tilastokeskuksessa muodostetun rekisteripohjaisen aineiston avulla. Uusimmista asuntokuntatiedoista (vuoden 2011 lopun tilanne) muodostettiin perusaineisto, jossa yksikkönä oli asuntokunta. Jokaiseen asuntokuntaan liitettiin aineistossa seuraavat tiedot:

- asunnon hallintaperuste
- asuntokunnan veronalaiset vuositulot
- tulodesiili kulutusyksikköä kohti lasketuista tuloista
- asuntokuntatyyppi
- pisimpään asuneen henkilön muuttovuosi asuntoon
- viitehenkilön (asuntokunnan suurituloisimman jäsenen) koulutusaste
- viitehenkilön sosioekonominen asema
- kaupunki/kuntaryhmä: erikseen 9 suurinta kaupunkia, muut kunnat luokiteltuina kaupunkimaisiin, taajaan asuttuihin ja maaseutumaisiin.

Tästä perusaineistosta muodostettiin tutkijan käyttöön Pc-Axis-tauluja. Aineisto mahdollisti ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteen analyysin verrattuna muihin vuokra-asuntoihin, omistusasuntoihin ja aso-asuntoihin. Pääpaino oli tulotason, koulutustason, sosioekonomisen aseman ja perhetyyppirakenteen selvittämisessä. Asukasrakenteen muutosta voitiin tutkia vertaamalla tietoja vanhempiin tilastoihin ja aiempien selvitysten tuloksiin (esim. Matala 1993, Hirvonen 1998 ja 2008).

Tulojen ohella toinen keskeinen asuntokunnan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä tietoja on varallisuus. Varallisuusveron poistuttua varallisuustietoa ei kuitenkaan enää ollut saatavissa asuntokunta-aineistoon. Pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisten osalta saatiin varallisuustietoja asukaskyselyn kautta. Niitä kuvataan seuraavassa pääluvussa 3.

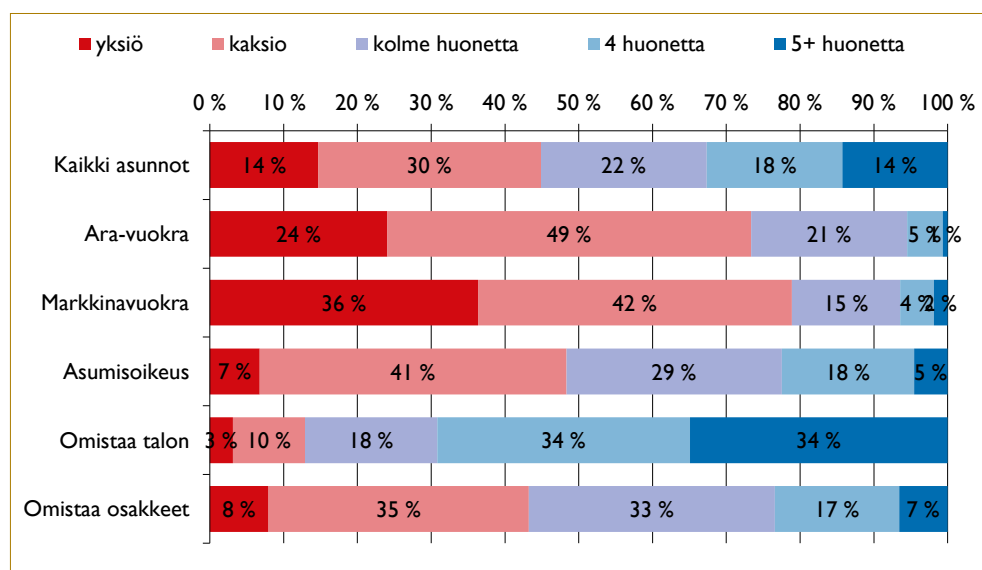
Keskeiset käsitteet: asuntokunta ja asunnon hallintaperuste

Asuntokunta määritellään tilastoja varten siten, että sen muodostavat samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt. Se on määritelmällisesti hieman eri asia kuin ruokakunta tai kotitalous, vaikka suuressa enemmistössä tapauksia nämä vastaavat toisiaan. Asuntokuntia muodostetaan vain *asuntoväestöstä*. Sen ulkopuolella jäävät asunnottomat sekä asuntoloissa ja laitoksissa asuvat – kaikki ne henkilöt, joiden asuinpaikka ei täytä itsenäisen asunnon määritelmää.

Keskeinen asuntokuntaa koskeva taustatieto on *asunnon hallintaperuste*. Pääjako sen suhteen muodostuu omistus- ja vuokra-asuntojen välille. Vuoden 2011 lopussa Suomessa oli kaikkiaan runsaat 2,5 miljoonaa asuntokuntaa, joista 65 prosenttia asui omistusasunnoissa ja 30 prosenttia vuokra-asunnoissa.

Vuokra-asuntokunnat jaetaan kahteen luokkaan: ara-asunnoissa ja muissa vuokra-asunnoissa asuviin. *Ara-vuokra-asuntoihin* lasketaan aravalainalla tai valtion korkotuella tuotetut vuokra-asunnot, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä. Ara-asuntokantaan luetaan myös valtion tuella tuotetut asumisoikeus- ja osaomistus-asunnot. Ara-kannan asunnoilla on tilastoissa hallintaperustetieto myös silloin, kun ne ovat tyhjillään, kun taas muiden asuntojen kohdalla hallintaperuste on määritelty ainoastaan silloin, kun ne ovat asuttuja. Ara-vuokra-asunnoista on lisäksi huomattava, että valtion lainoittamista vanhusten asunnoista vain osa kuuluu asuntokantaan, kun taas osa ei täytä Tilastokeskuksen käyttämää itsenäisen asunnon määritelmää. Siten ARAn lainotettuja asuntoja koskevien tilastojen lukumäärät eivät mene aivan yksiin Tilastokeskuksen asuntokantatietojen kanssa. Tavallisia vuokra-asuntoja ei saa Tilastokeskuksen tietokannoista erilleen erityisryhmille tarkoitetuista, vaan ara-vuokra-asuntokantaa joudutaan käsittelemään tässä suhteessa yhtenä kokonaisuutena.

Muiden vuokra-asuntojen luokka koostuu vapaarahoitteisista markkinavuokra-asunnoista. Niiden omistus painottuu yksityisiin henkilöihin, mutta niitä omistavat myös yritykset ja yhteisöt. Vuokra määräytyy markkinoilla. *Omistusasuntokunnat* voidaan jakaa kahteen ryhmään: 1) ”omistaa asunnon osakkeet” eli asunto-osakeyhtiöissä omistajina asuvat sekä 2) ”omistaa talon” eli omakotitaloissa asuvat.



Kuva 1. Asuntokanta hallintaperusteen ja huoneistotyyppin mukaan 31.12.2011, %
(tiedot: Tilastokeskus)

Asuntokannan piirteitä

Maan koko asuntokanta oli vuoden 2011 lopussa noin 2,8 miljoonaa. Ara-vuokra-asuntoja oli hieman alle 400 000 kappaletta, mikä muodosti 14 prosenttia kaikista asunnoista. Kymmenen vuoden takaisesta niiden määrä on laskenut noin 30 000 asunnolla ja osuus parilla prosenttiyksiköllä. Tämä johtuu siitä, että vuokrataloja on tällä aikavälillä vapautunut rajoituksista enemmän kuin niitä on rakennettu. Osa on vapautunut määräajan kuluttua umpeen, osa taas on vapautettu hakemuksesta. Jälkimmäisiä on lähinnä alueilla, joilla on ylitarjontaa vuokra-asunnoista (Mäki-Franti – Laukkanen 2010). Suurin osa rajoituksista vapautuneista asunnoista on pysynyt vuokrakäytössä, mutta ne lasketaan markkinavuokra-asuntojen luokkaan. Asumisoikeusasuntoja oli vuoden 2011 lopussa puolestaan noin 36 700 kappaletta, mikä on 1,3 prosenttia koko asuntokannasta. Niiden osuus on lisääntynyt vain hitaasti, vuonna 2000 se oli 1,0 prosenttia. Asuntokannan eri osien asukasrakennetta määrää paljon se, minkä kokoisia asuntoja niihin kuuluu. Kuvassa 1 on esitetty huoneistotyyppi-jakauma hallintaperusteen mukaan vuoden 2011 lopussa.

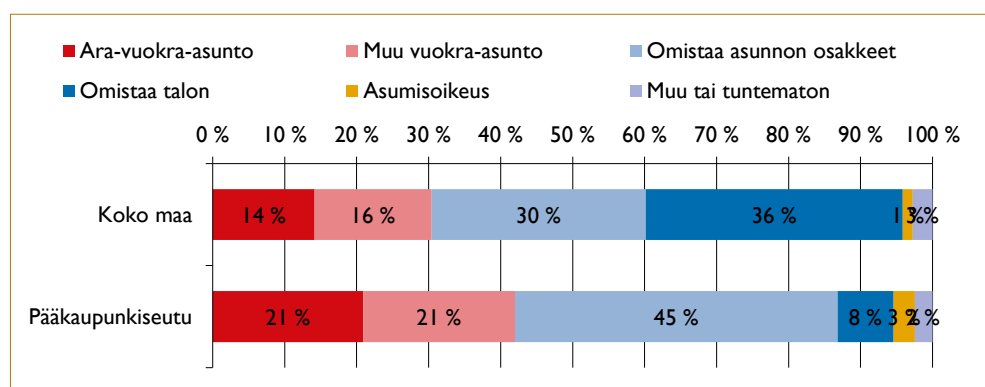
Ara-vuokra-asuntokanta painottui pieniin asuntoihin: yksiöitä oli noin neljännes, kaksioita puolet ja kolmioita viidennes. Vähintään neljän huoneen asuntoja oli vain 6 prosenttia. Markkinavuokra-asuntokanta painottui vielä vahvemmin pieniin asuntoihin: yksiöitä oli yli kolmannes. Asumisoikeusasuntojen jakauma oli erilainen: yksiöitä oli hyvin vähän, pääpaino on kahden, kolmen ja neljän huoneen asunnoissa. Omistusasuntojen jakauma oli hyvin samantapainen kuin aso-asuntojen. Omakotitalojen jakauma puolestaan painottuu isoihin asuntoihin: vähintään neljän huoneen asuntoja oli noin 70 prosenttia.

Asuntokunnat hallintamuodon mukaan

Asuntokuntien määrät jäävät jonkin verran pienemmiksi kuin asuntojen, koska asuntokuntia muodostetaan tilastoissa vain niihin asuntoihin, joissa on vuodenvaihteessa vakituksia asukkaita. Ne asunnot, joissa ei ole vakituksia asukkaita, muodostavat senhetkisen asuntovarauman. Koko asuntokannasta varauma muodosti noin 8 prosenttia, kun taas ara-vuokra-asuntokannasta tämä osuus oli 9 prosenttia. Kaikki nämä asunnot eivät olleet tyhjillään. Ensinnäkään rekisteritiedot eivät aina ole ajan tasalla. Toiseksi osa on kakkosasuntoja tai tilapäisesti asuttuja: niissä voi asua esimerkiksi toisella paikkakunnalla kirjoilla olevia opiskelijoita. Tämä on etenkin opiskelija-asunnoissa hyvinkin tavallista. Taulukossa 1 ja kuvassa 2 on esitetty asuntokuntien jakautuminen hallintaperusteluokkiin koko maassa ja pääkaupunkiseudulla.

Taulukko 1: Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 31.12.2011

	koko maa	pääkaupunkiseutu
Ara-vuokra	362 058	107 295
Muu vuokra	414 968	108 224
Omistaa talon	912 874	39 843
Omistaa asunnon osakkeet	760 569	229 838
Asumisoikeus	35 323	15 213
Muu tai tuntematon	70 276	12 652
Kaikki hallintaperusteet	2 556 068	513 065



Kuva 2. Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 31.12.2011, %

Ara-vuokra-asuntokuntia oli vuoden 2011 lopussa noin 362 000, mikä muodosti 14 prosenttia kaikista asuntokunnista. Markkinavuokra-asuntokuntia oli hieman enemmän, 16 prosenttia. Runsas kolmannes asuntokunnista asui omakotitaloissa ja 30 prosenttia omistaja-asukkaina asunto-osakeyhtiöissä. Koko maan tasolla ara-vuokra-asuntokuntien määrä on pienentynyt 2000-luvun alkuvuosien maksimiluvuista noin 30 000 asunnolla, missä heijastuu rajoituksista vapautuneiden vuokratulojen vaikutus. Ara-vuokra-asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista oli maksimissaan 16,9 prosenttia vuonna 2001, mistä se on pudonnut 2,7 prosenttiyksikön verran.

Pääkaupunkiseudulla ara-vuokra-asuntokuntia oli vuonna 2011 noin 107 000, mikä muodosti 21 prosentin osuuden alueen kaikista asuntokunnista. Pääkaupunkiseudulla ara-vuokra-asuntokuntien määrä on kymmenen vuoden takaisesta kasvanut parilla tuhannella, mutta osuus kaikista asuntokunnista on sielläkin laskenut vuoden 2001 23,2 prosentista 2,3 prosenttiyksikön verran.

Asumisoikeus (aso) on koko maan tasolla vielä harvinainen hallintaperuste. Runsaat 35 000 asuntokuntaa asui aso-taloissa. Tämä muodosti 1,4 prosenttia kaikista asuntokunnista. Pääkaupunkiseudulla aso-asuntokuntia oli runsaat 15 000 ja ne muodostivat 3 prosentin osuuden kaikista asuntokunnista. Uusia aso-asuntoja on valmistunut 2000-luvulla koko maan tasolla keskimäärin runsaat 1 300 vuodessa, mutta tuotanto on vaihdellut paljon vuosittain. Vuosina 2003–2008 uustuotanto oli varsin pientä, mutta viimeisinä vuosina taas runsaampaa (ARA 2013b).

Ara-vuokra-asuntokantaa on suhteellisesti enemmän kaupunkimaisissa kunnissa kuin taajaan asutuissa tai maaseutumaisissa.² Liitekuvassa 1 on esitetty hallintape-

² Tilastollinen kuntaryhmitys on Tilastokeskuksessa kehitetty kaupunkimaisuuden kuvaaja. Siinä kunnat jaetaan taajamaväestön osuuden ja suurimman taajaman väkiluvun perusteella kaupunkimaisiin, taajaan asuttuihin ja maaseutumaisiin kuntiin.

rustejakauma suurimmissa kaupungeissa sekä muualla maassa tilastollisen kuntaryhmyksen mukaan. Tarkastelukaupungeista Helsingissä oli suurin osuus niin ara-vuokra-asuntokuntia (22 prosenttia) kuin markkinavuokra-asuntokuntiakin (26 prosenttia). Lähes yhtä suuri osuus ara-vuokra-asuntokuntia oli Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Oulussa, Turussa, Tampereella ja Lahdessa niitä oli 18–19 prosenttia ja muissa kaupunkimaisissa kunnissa keskimäärin lähes yhtä paljon. Markkinavuokra-asuntokuntien osuus vaihteli isoissa kaupungeissa noin viidenneksen ja neljänneksen välillä paitsi Espoossa ja Vantaalla, missä niitä oli vähemmän (14 prosenttia). Sen sijaan taajaan asutuissa ja maaseutumaisissa kunnissa ara-vuokra-asuntokuntien osuus jäi 9 prosenttiin ja markkinavuokra-asuntoja oli suunnilleen sama osuus. Näissä kunnissa omakotitaloasuminen on hallitsevaa. Asumisoikeusasunnot eivät muodosta missään kaupungissa kovin merkittävää osuutta kannasta. Suurin osuus aso-asuntokuntia oli Espoossa ja Vantaalla, 4 prosenttia.

Vuokra-asuntojen markkinatilanne vaihtelee suuresti maan eri osissa, mikä heijastuu ara-vuokra-asuntojen käyttöön. Joissakin osissa maata ara-vuokra-asunnoista on ylitarjontaa ja niitä on tyhjillään. Osassa kuntia markkinatilanne on suurin piirtein tasapainossa. Pääkaupunkiseudulla puolestaan vallitsevat kireät vuokra-asuntomarkkinat, jotka näkyvät ara-vuokra-asuntoihin kohdistuvana ylikysyntänä. Markkinavuokrat ovat seudulla huomattavasti korkeammat kuin ara-vuokrat. Tämä tilanne selittää sitä, että ara-vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on pääkaupunkiseudulla selvästi pienempää (10,6 prosenttia vuonna 2012) kuin koko maassa keskimäärin (27,7 prosenttia). ARAn asuntomarkkinakatsauksen mukaan asukasvaihtuvuus oli vuonna 2012 Helsingin kaupungin omistamissa asunnoissa 9,3 prosenttia, Espoon kaupungin 13,1 prosenttia ja Vantaan kaupungin 10,0 prosenttia. (ARA 2013e.)

Myös aso-asuntojen markkinatilannetta ja asukasvaihtuvuutta on selvitetty (ARA 2013b, Laukkanen 2012). Koko maassa haettavaksi vapautuneiden aso-asuntojen osuus on ollut viime vuosina noin 15 prosenttia koko kannasta. Espoossa ja Vantaalla vapautuneiden asuntojen osuus on ollut jokseenkin samaa luokkaa, Helsingissä hieman pienempi (noin 10 prosenttia). Lukumääräisesti on vuosittain vapautunut koko maassa noin 5 200–6 000 asuntoa, pääkaupunkiseudulla puolestaan noin 1 800–2 000 asuntoa vuotta kohti. Suuret alueelliset vaihtelut asuntojen kysynnässä heijastuvat myös aso-sektoriin. Pääkaupunkiseudulla aso-asuntojen käyttöaste on erittäin korkea eikä tyhjiä asuntoja juuri ole. Koko maassakin tyhjiä aso-asuntoja on vain pieni osuus (0,6 prosenttia vähintään 3 kk tyhjillään vuoden 2012 lopussa), mutta vajaat 4 prosenttia asunnoista on jouduttu antamaan vuokralle alikysynnän vuoksi.

Tulotieto aineistossa

Asuntokunnan tulotaso on olennainen tieto asukasrakenteen kannalta. Tulot ovat varallisuuden ja asunnontarpeen ohella yksi kolmesta kriteeristä valittaessa asukkaita ara-vuokra-asuntoihin. Tämä vaikuttaa tietenkin asukasrakenteeseen pienituloisten osuutta kasvattavasti. Kun sosiaalista tarve- ja tuloharkintaa sovelletaan vain uuden asukkaan kohdalla, on joskus esitetty epäilyjä, että asumisaikainen tulotason nousu johtaisi asuntojen jäämiseen suuressa mitassa hyvätuloisten käsiin. Aiempien selvitysten mukaan näin ei kuitenkaan merkittävässä määrin ole tapahtunut (ks. esim. Hirvonen 2005 ja 1998, Matala 1993). Tässä selvityksessä tutkitaan tätä aihetta uusimman, vuotta 2011 koskevan tilastotiedon avulla. Seuraavassa kerrotaan ensinnäkin, millainen on ara-vuokra-asukkaiden tulotaso verrattuna muihin hallintamuotoluokkiin sekä kuinka se on kehittynyt vuodesta 2005 absoluuttisin luvuin ja suhteessa yleiseen tulokehitykseen.

Asuntokuntatyyppirakenne eroaa toisistaan melko paljon vuokra- ja omistus-asunnoissa. Sen vuoksi tulotiedot on seuraavassa yleensä suhteutettu asuntokunnan lasten ja aikuisten määrään laskemalla ne kulutusyksikköä kohti. Näin erityyppiset asuntokunnat ovat paremmin ”samalla viivalla”.³

Tulovertailua tehdään ensinnäkin keskituloista ja toiseksi tulodesiilijakaumista. Tulokäsitteenä on tässä aineistossa valtionveronalainen tulo. Siitä on syytä huomata ensinnäkin, että se ei sisällä verottomia etuuksia, joihin kuuluvat mm. asumisen suorat tuet, toimeentulo- ja elatustuki sekä lapsilisät. Toiseksi kyse on bruttotulosta, joten verotuksen tasoittava vaikutus ei myöskään tule esiin. Esimerkiksi ara-vuokralaisten ja omistusasujien keskituloero luultavasti kaventuisi hieman, jos tulokäsitteenä olisi käytettävissä oleva tulo. Muuttovuositieto tarjosi mahdollisuuden selvittää, kuinka asumisaika selittää tulotasoa. Onko pitkään asuneissa merkittävä osuus hyvätuloisia vai kuuluvatko hekin etupäässä alimpiin tuloluokkiin?

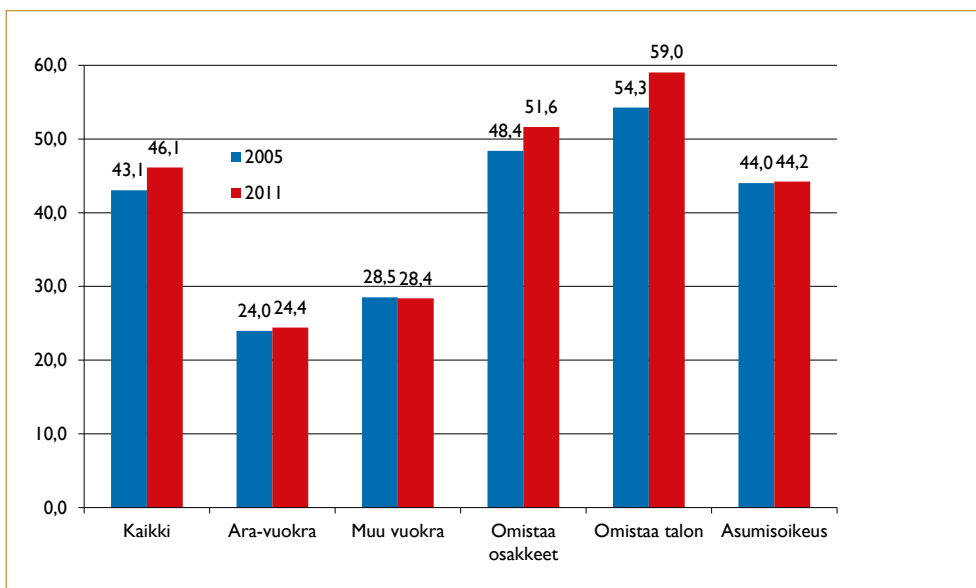
Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinatilanne on hyvin erilainen kuin muun maan: hintojen ja markkinavuokrien taso on muuta maata korkeampi, mutta niin on myös asukkaiden keskimääräinen tulotaso. Aineistosta selvitettiin, kuinka ara-vuokra-asukkaat erosivat tulotasoltaan alueittain sekä absoluuttisten lukujen että suhteellisten erojen kannalta. Pääkaupunkiseudun lisäksi tarkasteluun oli mahdollista ottaa muita suuria kaupunkeja sekä eri kuntatyyppejä (kaupunkimaiset – taajaan asutut – maaseutumaiset kunnat).

Keskitulo ja sen kehitys

Aluksi tarkastellaan *keskimääräisiä tuloja asuntokuntaa kohti*. Kuvasta 3 selviävät nämä tulot hallintaperusteluokittain sekä kuinka ne ovat kehittyneet vuodesta 2005.⁴ Ara-vuokra-asuntokuntien keskitulo oli vuonna 2011 noin 24 400 euroa. Muiden vuokra-asuntokuntien keskitulo oli hieman korkeampi, runsaat 28 000 euroa. Omistaja-asuntokuntien keskitulo oli selvästi korkeampi: osakeasunnoissa 52 000 ja omakotitaloissa 59 000 euroa. Asumisoikeusasunnoissa keskitulo asettui vuokra- ja omistusasuntojen välimaastoon, 44 000 euroon. Vuodesta 2005 vuokra- ja aso-asuntokuntien keskitulo on pysynyt suunnilleen ennallaan, kun taas omistaja-asuntokuntien keskitulo on noussut 7–9 prosenttia.

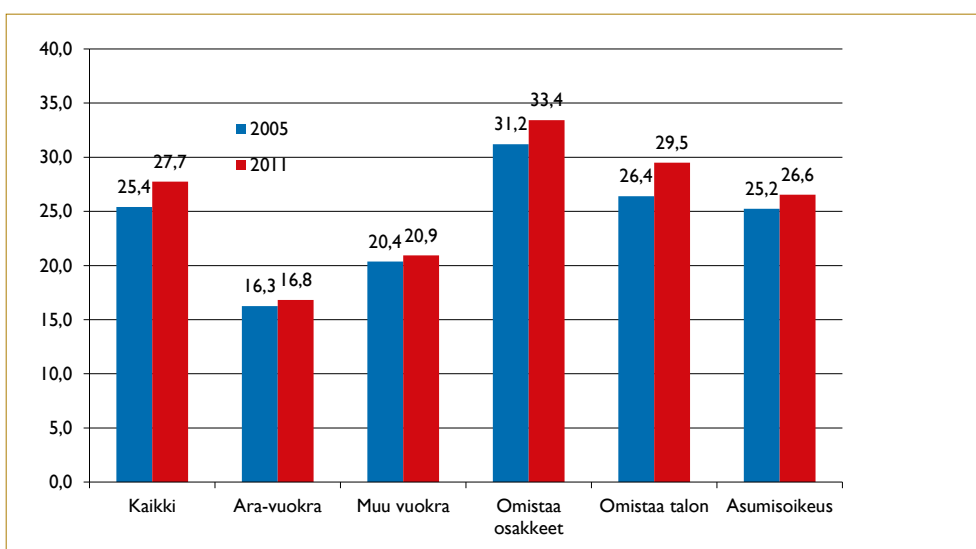
³ Raportin liitteenä on esimerkkilaskelmia siitä, minkälaisilla talouden kokonaistuloilla erityyppiset taloudet päätyvät mihinkin desiiliin.

⁴ Vuoden 2005 luvut on muutettu elinkustannusindeksin avulla vuoden 2011 rahanarvoon.



Kuva 3. Keskitulo asuntokuntaa kohti asunnon hallintaperusteen mukaan 2005 ja 2011, tuhatta euroa

Asuntokuntarakenne eroaa huomattavasti omistus- ja vuokra-asunnoissa siten, että edellisissä asuu keskimäärin isompia asuntokuntia (tästä enemmän tuonnempana). Sen vuoksi oikeamman kuvan tulotaseroista antaa *kulutussyksikköä kohti lasketun tulon* vertailu, josta on tietoja kuvassa 4. Keskitulo kulutussyksikköä kohti oli ara-vuokralaisilla noin 17 000 ja muilla vuokralaisilla 21 000 euroa. Omistusasukuntien keskitulo oli selvästi korkeampi. Osakeasunnoissa se oli noin kaksinkertainen ara-vuokralaisiin verrattuna (noin 33 000 euroa) ja omakotitaloasukkailla hieman pienempi, vajaat 30 000 euroa. Aso-asuntokunnat sijoittuivat tässäkin omistajien ja vuokralaisten välille noin 27 000 eurolla. Sekä ara- että markkinavuokra-asuntokuntien keskitulo kulutussyksikköä kohti oli kasvanut kuuden vuoden (2005–2011) aikavälillä 3 prosenttia. Lisäystä oli omistajilla osakeasunnoissa 7 prosenttia ja omakotitaloissa 12 prosenttia. Aso-asuntokunnilla keskitulo oli kasvanut 5 prosenttia.



Kuva 4. Keskitulo kulutussyksikköä kohti asunnon hallintaperusteen mukaan 2005 ja 2011, tuhatta euroa

Vuonna 2011 ara-vuokralaisten keskitulo oli 60,6 prosenttia kaikkien asuntokuntien keskitulosta. Ara-vuokralaisten suhteellinen tulotaso oli laskenut vuodesta 2005, jolloin osuus oli 64 prosenttia. Tämän tunnusluvun kohdalla on mahdollista ulottaa tarkastelu kauemmaksikin, aina vuoteen 1990 aiempien selvitysten avulla (Matala 1993, Hirvonen 1998 ja 2008).

Taulukko 2: Ara-vuokra-asukkaiden keskitulo, % kaikkien asuntokuntien keskitulosta (tulot kulutusyksikköä kohti)

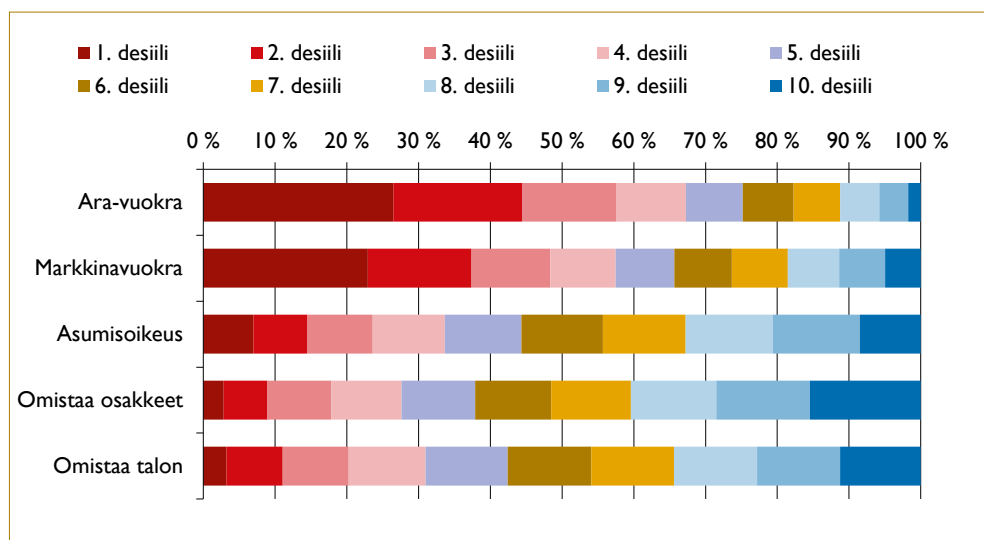
1990	78 %
1995	71 %
2005	64 %
2011	61 %

Ara-vuokralaisten suhteellinen tulotaso kaikkiin asuntokuntiin nähden näyttäisi heikentyneen pitkällä aikavälillä. Osaksi tämän taustalla on yleinen tuloerojen kasvu, mitä tapahtui voimakkaimmin 1990-luvun loppupuolella (Tilastokeskus 2013). Keskituloihin pohjautuvista luvuista ei voi vielä päätellä sitä, onko myös pienituloisten osuus ara-vuokra-asunnoissa kasvanut, vaan tämä pitää tutkia desiili- tai kvintiilitiedoista.

2.7

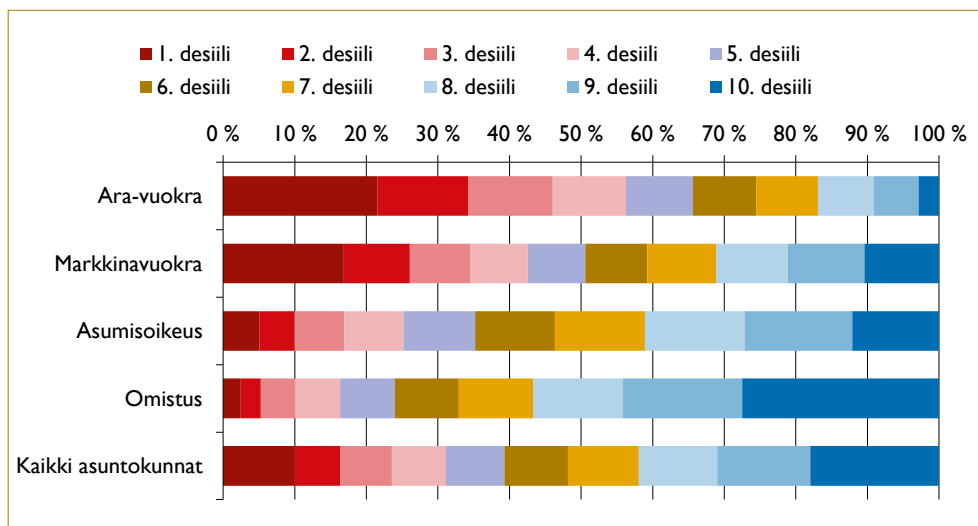
Tulodesiilit

Asuntokuntien jakautuminen tulodesiileihin hallintaperusteryhmittäin koko maassa on esitetty kuvassa 5. Ara-vuokralaiset painoutuivat selvästi alimpiin desiileihin: kolme alinta olivat yliedustettuina, muut aliedustettuina. Alimman desiilin osuus oli 27 prosenttia, toisen 18 prosenttia ja kolmannen 11 prosenttia – yhteensä 58 prosenttia. Ara-kannassa asui kuitenkin myös ylimpien desiilien edustajia: ylimpään desiiliin kuului 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimpään 4 prosenttia – yhteensä siis vajaat 6 prosenttia. Lukumääräisesti ylimpään desiiliin kuului runsaat 6 000 ja toiseksi ylimpään runsaat 14 000 asuntokuntaa – yhteensä runsaat 20 000 asuntokuntaa.



Kuva 5. Asuntokuntien jakautuminen tulodesiileihin koko maassa (kulutusyksikkötulo), %

Myös markkinavuokra-asuntokunnissa olivat yliedustettuina kolme alinta desiiliä, mutta eivät aivan niin voimakkaasti kuin ara-kannassa. Niiden yhteinen osuus oli 48 prosenttia. Omistaa osakkeet -luokassa vallitsee johdonmukainen riippuvuus: mitä ylempi desiili sitä vahvemmin edustettuna. Omakotitalojen luokassa jakauma oli hieman tasaisempi, mutta alimman desiilin osuus oli siinäkin hyvin pieni. Aso-asuntokunnat jakautuivat desiileihin tasaisemmin kuin mikään muu hallintaperusteryhmä. Lievästi yliedustettuna olivat desiilit 5–9. Jakaumasta voidaan katsoa, mihin desiiliin kussakin luokassa sijoittuu ”keskivertoasukas” eli mediaanihenkilö. Keskimääräinen ara-vuokralainen sijoittui desiiliin 3, markkinavuokra-asukas desiiliin 4, aso-asukas sekä omakotitaloasukas desiiliin 6 ja omistus-osakeasukas desiiliin 7.



Kuva 6. Asuntokuntien jakautuminen tulodesiileihin pääkaupunkiseudulla (kulutusyksikötulo), %

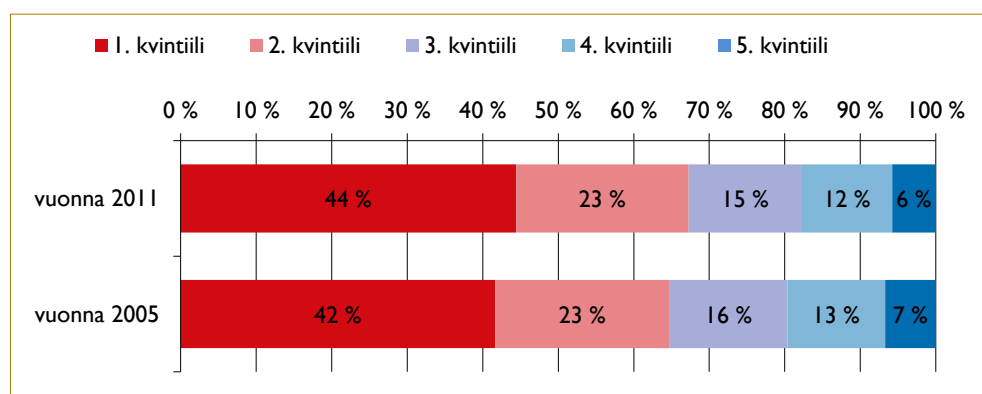
Kuvassa 6 on esitetty vastaava tarkastelu pääkaupunkiseudusta. Pääkaupunkiseudun muuta maata korkeampi tulotaso näkyy siten, että kaikkien asuntokuntien jakaumassa kaksi ylintä desiiliä olivat selvästi yliedustettuina. Pääkaupunkiseudulla yleinen tulotaso on korkeampi kuin muualla maassa. Myös ara-vuokralaisten tulojakauma eroaa koko maan luvuista jonkin verran parempituloiseen suuntaan. Silti pääkaupunkiseudullakin enemmistö ara-vuokralaisista (56 prosenttia) kuului neljään alimpaan tulodesiiliin. Samoin kuin koko maassa myös pääkaupunkiseudulla vallitsi ara-vuokralaisten ryhmässä johdonmukainen riippuvuus: mitä ylempi desiili sitä heikomminkin edustettuna. Pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokunnissa olivat yliedustettuina kolme alinta desiiliä ja aliedustettuina desiilit 5–10. Ylimpään desiiliin kuului pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisista 3 prosenttia (noin 3 100 asuntokuntaa) ja toiseksi ylimpään 6 prosenttia (noin 6 700 asuntokuntaa). Kahteen ylimpään desiiliin kuului siis yhteensä vajaat 10 000 asuntokuntaa.

Markkinavuokra-asukkaissa alin desiili oli yliedustettuna, mutta muuten jakauma oli varsin tasainen ja myös ylimpiin desiileihin kuuluvia asui paljon näissä asunnoissa. Vuokra-asuminen ei siis näytä pääkaupunkiseudulla olevan yksipuolisesti pienituloisten asumismuoto, vaan markkinavuokrasektorilla asuu suhteellisen paljon hyvätuloisiakin asuntokuntia.

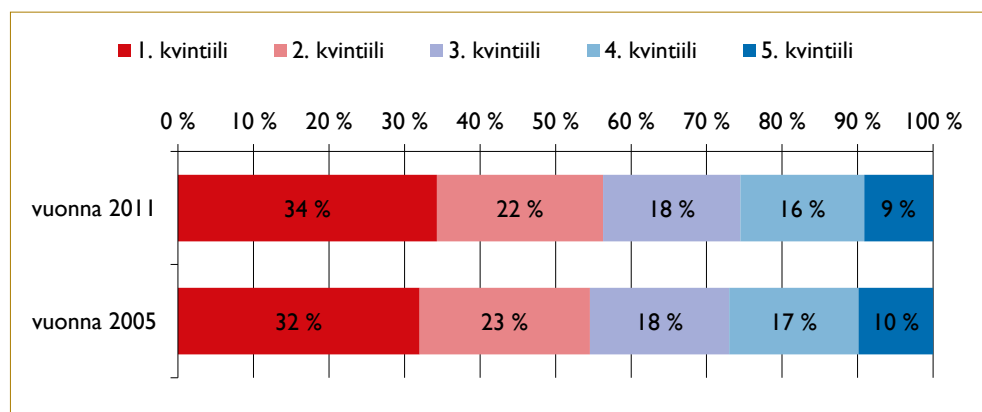
Aso-asuntokunnat painoutuivat jonkin verran ylempien desiilien suuntaan. Neljään ylimpään desiiliin kuului hieman yli puolet aso-asuntokunnista. Omistusasuntokuntien jakauma painottui vahvasti ylimpien desiilien suuntaan. 57 prosenttia niistä kuului kolmeen ylimpään desiiliin. Keskimääräinen (mediaani-) asuntokunta kuului pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asunnoissa desiiliin 4, markkinavuokra-asunnoissa desiiliin 5, aso-asunnoissa desiiliin 7 ja omistusasunnoissa desiiliin 8.

Tulojakauman muutos vuodesta 2005

Tutkittaessa muutosta vuodesta 2005 joudutaan siirtymään desiilitarkastelusta karkeampaan luokitteluun eli kvintiileihin, koska vuoden 2005 tarkastelu oli tehty kvintiileistä. Kuvassa 7 on verrattu ara-vuokra-asuntokuntien jakautumista tulokvintiileihin vuonna 2005 ja 2011 koko maan tasolla. Alimman tulokvintiilin osuus on ara-vuokralaisissa hieman kasvanut ja kolmen ylimmän vastaavasti vähentynyt. Kuuden vuoden takaisesta on siis asukasrakenteessa tapahtunut pieni siirtymä pienempituloisten suuntaan. Kuvassa 8 on vastaava tarkastelu pääkaupunkiseudun osalta.



Kuva 7. Ara-vuokra-asuntokuntien jakautuminen tulokvintiileihin 2005 ja 2011 koko maassa, % (kulutusyksikkötulo)



Kuva 8. Pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokuntien jakautuminen tulokvintiileihin 2005 ja 2011, % (kulutusyksikkötulo)

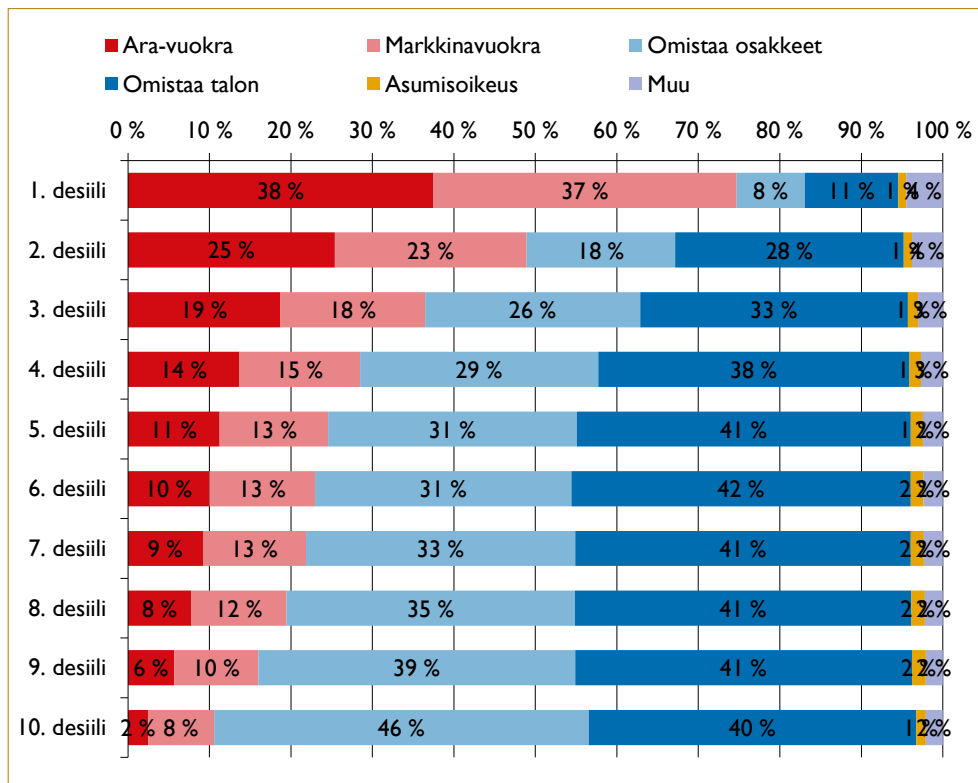
Myös pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisten tulojakaumassa on vuoteen 2005 verrattuna tapahtunut pieni siirtymä pienempituloiseen suuntaan. Alimman kvintiilin osuus on kasvanut 32 prosentista 34 prosenttiin, kahden ylimmän vähentynyt 27 prosentista 25 prosenttiin. Yksi tekijä muutoksen takana saattaa olla ara-vuokra-asuntokannan supistuminen rajoituksista vapautumisen myötä. Koko maan tasolla supistuminen on ollut sekä absoluuttista että suhteellista, pääkaupunkiseudulla vain suhteellista. Kun tulotaso otetaan huomioon yhtenä asukasvalinnan kriteerinä, on odotettavissakin että supistuneeseen kantaan valitut painottuisivat entistä suuremmassa määrin pienituloisiin.

Toinen mahdollinen tekijä voi olla asukasvalinnan perusteiden uudistus keväällä 2008 tulojen huomioinnin osalta. Tätä ennen laskettiin hakijataloudelle ns. aravatulo, jota verrattiin kiinteisiin tulorajoihin. Uudessa käytännössä tulojen vertailussa suositellaan asukasvalintaohjeissa käytettäväksi kulutusyksikköä kohti laskettua tuloa eli juuri samaa tulokäsitettä kuin tässä analyysissä. (Hirvonen 2010)

2.9

Tulodesiilien jakautuminen hallintamuotoihin

Prosenttiosuuksia voidaan laskea myös toisinpäin eli tarkastella, kuinka suuri osuus eri desiileihin kuuluvista asutokunnista asui ara-vuokra-asunnoissa ja vastaavasti muissa hallintamuotoluokissa. Tästä on tietoja kuvassa 9. Alimpaan desiiliin kuuluvista asui ara-vuokralaisina 38 prosenttia, muissa vuokra-asunnoissa suunnilleen sama osuus ja omistusasukkaina noin joka viides. Ara-vuokra-asunnoissa asuvien osuus vähenee johdonmukaisesti siirryttäessä ylempien desiilien suuntaan. Ylimmästä desiilistä asui ara-vuokralaisina 2 prosenttia, muina vuokralaisina 8 prosenttia ja omistusasukkaina 86 prosenttia. Myös markkinavuokra-asuntojen osuus käyttäytyy samansuuntaisesti kuin ara-vuokra-asuntojen. Kuitenkin ylimmistä desiileistä asui selvästi suurempi osuus markkinavuokra-asunnoissa kuin ara-vuokra-asunnoissa.

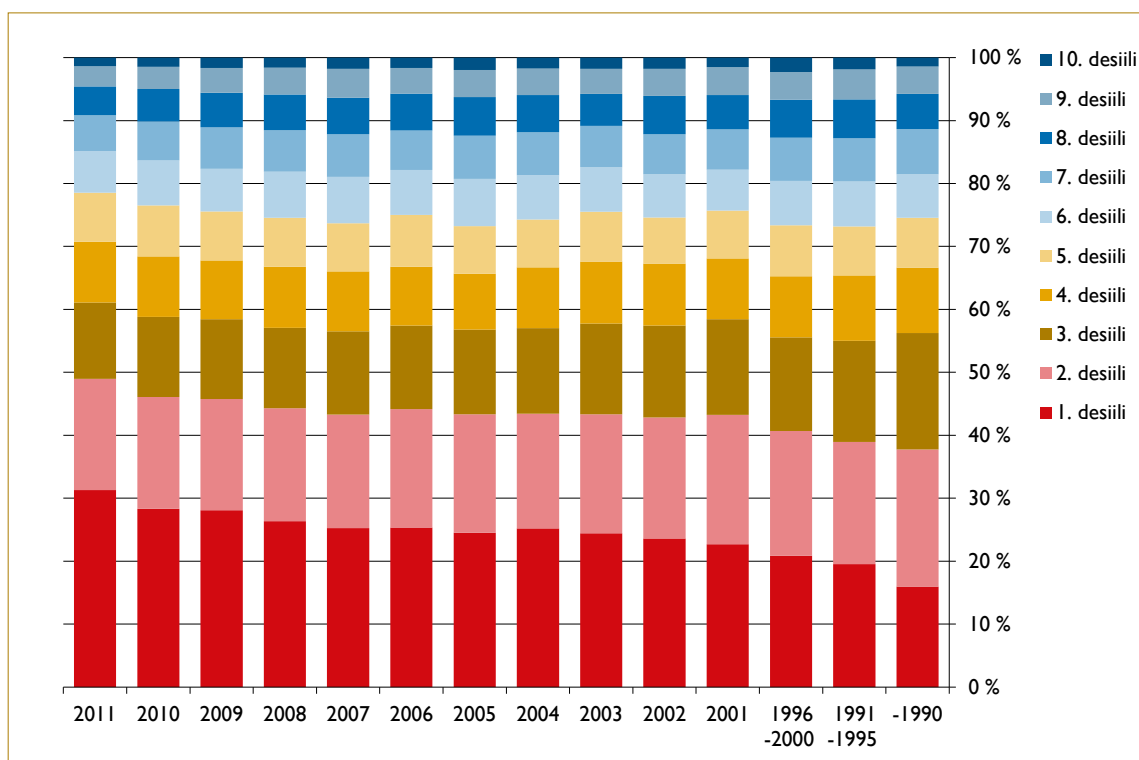


Kuva 9. Asutokunnat tulodesiiliin ja asunnon hallintaperusteen mukaan koko maassa, %

Havaitaan myös selvä trendi, että mitä korkeampi tulodesiili sen useammin asutaan omistajana osakeasunnossa. Omakotitalojen luokka yleistyy tulotason noustessa vain alempien desiilien kohdalla mutta ei enää ylempien. Alimmasta desiilistä omakotitalossa asuu vain pieni osuus, mutta jo 4. desiilistä niissä asuu suunnilleen sama osuus kuin kaikkein ylimmistä desiileistä.

Tulot asumisajan mukaan

Aineistossa oli tieto asuntokunnan pisimpään asuneen henkilön muuttovuodesta. Asumisaika oli vuokra- ja aso-asunnoissa tyypillisesti lyhyehkö: kolmen viimeisen vuoden aikana oli muuttanut ara-vuokralaisista 46 prosenttia, aso-asukkaista 45 prosenttia ja markkinavuokra-asukkaista vielä suurempi osuus, 55 prosenttia. Omistus-asunnoissa asumisajat olivat pitempiä: kolmen viimeisen vuoden sisällä muuttaneiden osuus oli osakeasunnoissa 30 prosenttia ja omakotitaloissa 23 prosenttia. Kuvassa 10 on esitetty ara-vuokra-asuntokuntien jakautuminen tulodesiileihin muuttovuoden mukaan.⁵ Asteikko on käännetty siten, että asumisajan pituus kasvaa oikealle päin.



Kuva 10. Ara-vuokra-asuntokunnat tulodesiileittäin muuttovuoden mukaan koko maassa, %

Hyvätuloisten, ylimpien desiilien osuus ei juuri ollenkaan näyttäisi kasvavan asumisajan myötä. Kaikkein pienituloisimman desiilin osuus sen sijaan supistuu: vuonna 2011 muuttaneissa heitä oli 31 prosenttia, yli 21 vuotta asuneissa enää 16 prosenttia. Toinen ja kolmas desiili näyttäisivät lisäävän osuuttaan asumisajan pidetessä. Kaikkien pisimpään asuneetkin painottuivat pienituloisiin: kolmeen alimpaan desiiliin kuului heistä 56 prosenttia. Mediaani asettuu kaikissa muuttovuosisiluokissa kolmannen desiilin kohdalle.⁶

⁵ Osuudet on laskettu niistä, joilla muuttovuositieto oli eli puuttuvat tiedot on suljettu pois. Puuttuvia muuttovuositietoja oli aineistossa suurehko osuus: ara-vuokralaisista 23 % ja kaikista asuntokunnista 28 %.

⁶ Voi tuntua yllättävältä, että myös viimeisenä vuonna 2011 muuttaneissa oli ylimpien desiilien edustajia, joskin vain vähän. Aineisto ei suoraan anna tähän selitystä, mutta syitä voi olla monenlaisia. Yksi selitys on se, että osassa maata ara-vuokra-asunnoista on selvää alikysyntää ja asuntoja tyhjillään, jolloin asukkaiksi otetaan tietenkin myös hyvätuloisia. Toinen mahdollinen selitys on ajallinen epätahtisuus: tilaston tulotieto on koko kyseisen vuoden kertymä, kun taas haettaessa on tarkistettu hakuajankohdan tulot. Esimerkiksi vuoden alussa asukkaaksi on valittu pienituloinen, mutta tulot ovat vuoden aikana parantuneet tai asuntoon on muuttanut hyvätuloinen asuinkumppani.

Kuinka edellistä kuvaa pitäisi tulkita? Tavallisiin ara-vuokra-asuntoihin muutetaan tyypillisesti nuorina, pienituloisina aikuisina. Esimerkiksi toukokuussa 2009 tavallisiin vuokra-asuntoihin valittujen päähakijoiden mediaani-ikä oli Helsingin kaupungilla 29 vuotta, Espoon ja Vantaan kaupungeilla 31 vuotta sekä suurissa kaupungeissa VVO:lla 28 vuotta ja SATOlla 26 vuotta (Hirvonen 2010). Pääosa tulokkaista edustaa elämänvaihetta, jossa tulotasossa on odotettavissa paranemista.

Aiemmassa selvityksessä muodostettiin aineisto, josta tutkittiin hallintamuotojen välisiä muuttovirtoja vuoden 2006 aikana (Hirvonen 2008). Selvityksessä havaittiin, että ara-vuokra-asunnoista poistuva muuttovirta voidaan jakaa karkeasti ottaen kahtia. Ensinnäkin etenkin kahden vanhemman lapsiperheet ja pariskunnat olivat alttiita siirtymään ara-vuokra-asunnoista omistusasuntoihin. Muuttoon liittyi usein lisääntynyt tilantarve perheellistymisen vuoksi. Nämä muuttajat painoutuivat luonnollisesti parempituloisiin ara-vuokralaisiin. Toiseksi myös markkinavuokra-asuntoihin muutti ara-vuokra-asunnoista runsaasti väkeä, mutta tämä muuttovirta koostui enimmäkseen pienituloisista nuorista. Suurin alttius jäädä pysyvämmiin ara-vuokra-asuntokantaan oli pitkäaikaistyöttömillä ja yhden tulonsaajan perheillä.

Lukumääräisesti muutti ara-vuokra-asuntokannasta asuntokannan muihin osiin vuoden 2006 aikana noin 110 000 henkeä eli 15 prosenttia asukkaista. Muuttaneista yli puolet (55 prosenttia) suuntasi omistusasuntoihin, 38 prosenttia muihin vuokra-asuntoihin ja 3 prosenttia aso-asuntoihin. Aso-asuntoihin muuttaneita oli noin 3 500 henkeä.⁷

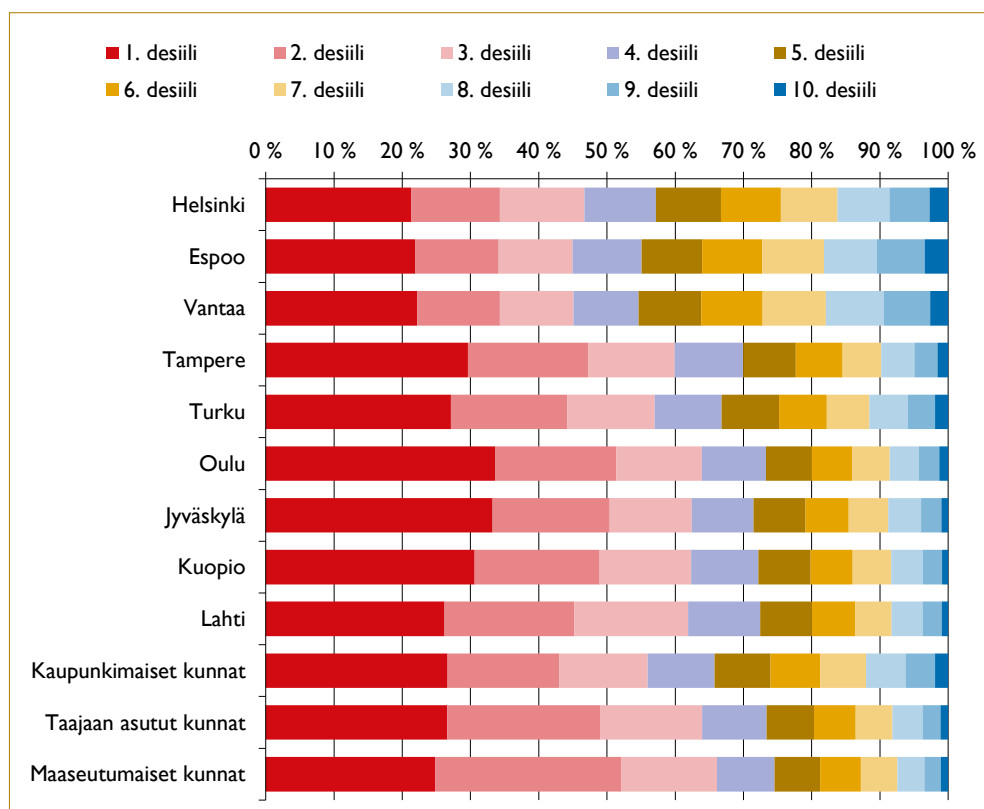
Muuttovirtatiedot selittävät osaltaan sitä, että pitkään asuneissa ara-vuokralaisissa ei ollut enempää hyvätulaisia. Tarkasteluvuonna omistusasuntoihin (ja osaksi aso-asuntoihin) muutti hyvätulaisempia ara-vuokralaisia lähes 10 prosentin verran koko ara-vuokralaisten ryhmästä. Aineisto koski vain yhtä vuotta, mutta on luultavaa, että muuttovirtojen rakenteelliset peruspiirteet ovat suhteellisen pysyviä ja toistuvat vuosittain samantyyppisinä. Tähän asiaan saatiin lisävalaistusta kyselyaineistosta, jonka tuloksia kuvataan luvussa 3.

2.11

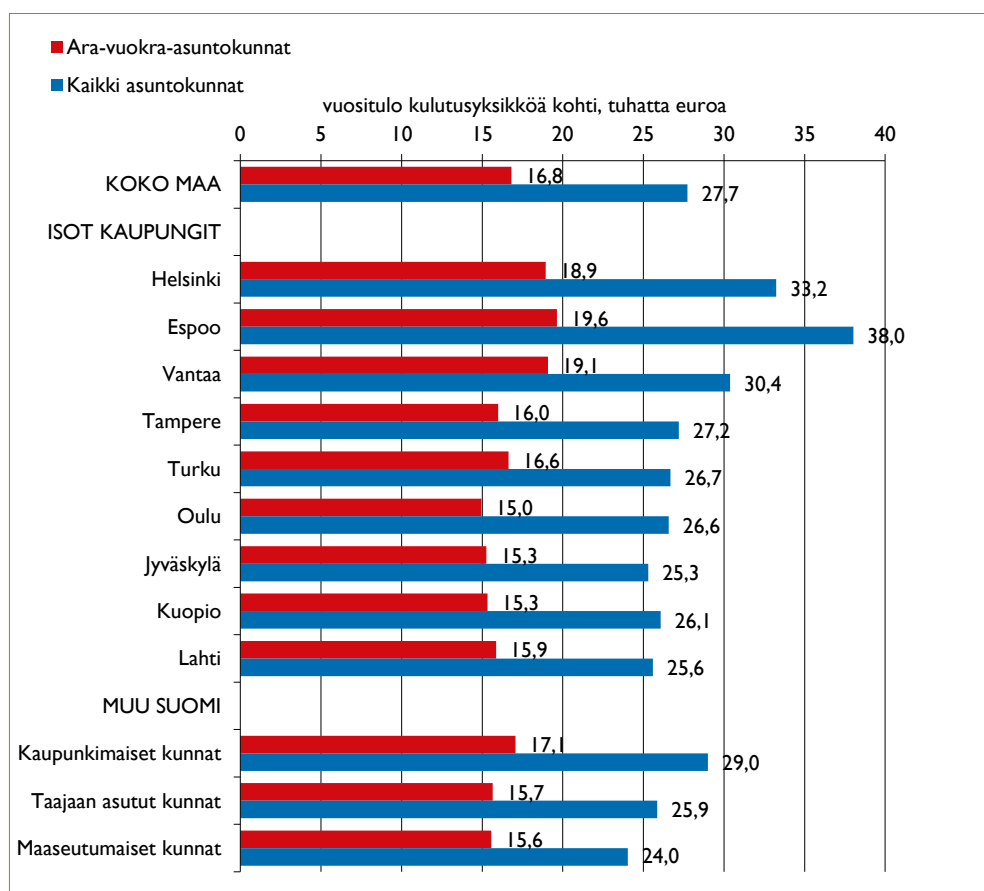
Tulotaso kaupungeittain ja kuntaryhmittäin

Aineistossa oli tietoja erikseen yhdeksästä suurimmasta kaupungista, kun taas Suomen muut kunnat oli jaoteltu tilastollisen kuntaryhmitäytteen mukaan kaupunkimaisiin, taajaan asuttuihin ja maaseutumaisiin. Kuvassa 11 on esitetty tällä ryhmitäytellä tietoja ara-vuokralaisten jakautumisesta tulodesiileihin. Kuvasta selviää, että vain pääkaupunkiseudun kaupungit erottuivat hieman paremmalla tulotasolla. Kaikkein alin desiili korostuu etenkin Oulussa ja Jyväskylässä. Maaseutumaisissa kunnissa painottuu puolestaan toiseksi alin desiili. Pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisista 56 prosenttia kuului neljään alimpaan desiiliin. Kuvasta ilmenee, että seudun kolmen ison kaupungin välillä ei ollut tässä mainittavia eroja. Muissa isoissa kaupungeissa neljän alimman desiilin osuus vaihteli Turun 67 prosentista Oulun 73 prosenttiin. Muista kunnista kaupunkimaisissa neljän alimman desiilin osuus oli 66 prosenttia, taajaan asutuissa 73 prosenttia ja maaseutumaisissa 75 prosenttia. Kuva 12 kertoo ensinnäkin ara-vuokra-asuntokuntien ja toiseksi kaikkien asuntokuntien keskitulon kulutusyksikköä kohti isoissa kaupungeissa erikseen ja muun maan osalta kuntaryhmittäin.

⁷ Jos muuttovirtoja tarkastellaan aso-asuntokannasta käsin, niin vuonna 2006 siirtyi muista hallintamuidoista aso-asuntoihin noin 10 200 henkeä. Heistä 36 % tuli omistusasunnoista, 34 % ara-vuokra-asunnoista ja 26 % markkinavuokra-asunnoista. Melko huomattava osuus aso-asuntoihin muuttaneista tuli siis ara-vuokra-asunnoista, vaikka lukumääräisesti muuttovirta oli pienehkö: 3 500 henkeä. Vuoden 2006 uustuotanto ei ollut mukana tarkastelussa mukana, mutta tuona vuonna valmistui vain vähäinen määrä aso-asuntoja.

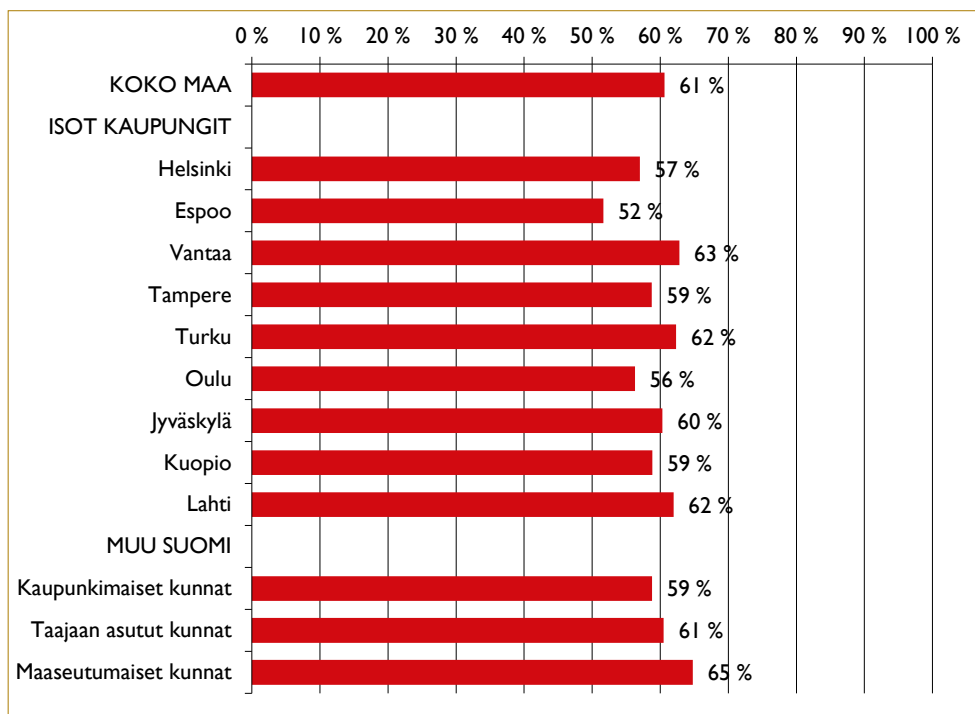


Kuva 11. Ara-vuokra-asuntokuntien jakautuminen tulodesiileihin kaupungeittain ja kuntaryhmittäin, %



Kuva 12. Ara-vuokralaisten ja kaikkien asutokuntien keskitulo kulutusyksikköä kohti kaupungeittain /kuntaryhmittäin

Ara-vuokra-asuntokuntien keskitulo kulutusyksikköä kohti oli hieman muuta maata korkeampi vain pääkaupunkiseudun kolmessa isossa kaupungissa. Muut tarkastelukaupungit ja kuntaryhmät olivat lähellä toisiaan. Ara-vuokralaisten keskitulo ei alueittain vaihdellut niin paljon kuin kaikkien asuntokuntien keskitulo. Voidaan tarkastella myös ara-vuokralaisten suhteellista tulotasoa kaupungeittain ja kuntaryhmittäin: montako prosenttia ara-vuokra-asuntokuntien keskitulo oli alueen kaikkien asuntokuntien keskitulosta? (kuva 13)



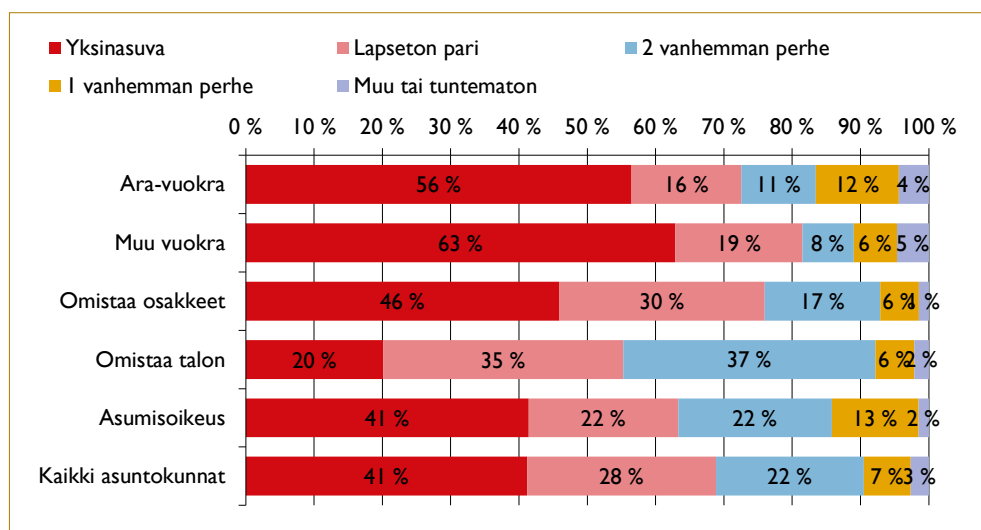
Kuva 13. Ara-vuokralaisten suhteellinen tulotaso: aravuokra-asuntokuntien keskitulo % kaikkien asuntokuntien keskitulosta

Ara-vuokralaisten keskimääräinen tulotaso oli jokaisessa kaupungissa ja kuntaryhmässä selvästi alempi kuin yleinen tulotaso. Jonkin verran löytyi kuitenkin eroja. Eniten ara-vuokralaisten tulotaso jäi yleisestä tulotasosta jälkeen Espoossa, missä se oli vain noin puolet. Maaseutumaaisissa kunnissa puolestaan ara-vuokralaisten keskitulo ylsi noin kahteen kolmasosaan kuntaryhmän yleisestä keskitulosta. Muiden kaupunkien ja kuntaryhmien luvut sijoituivat näiden välille.

2.12

Ruokakuntatyyppi

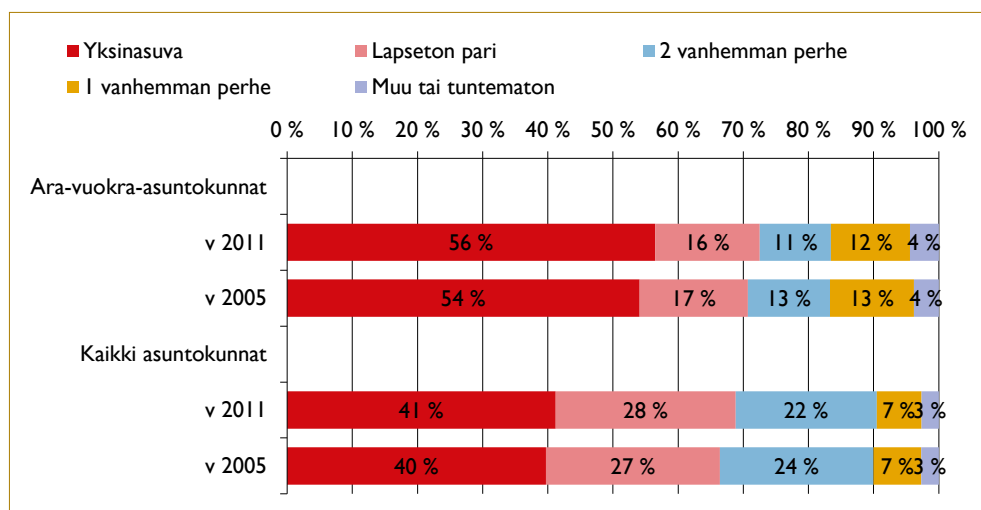
Ruokakuntatyyppitieto jaottelee asuntokunnat yksinasuviin, pariskuntiin ja lapsiperheisiin. Lapsiperheet voidaan edelleen jakaa yhden ja kahden vanhemman perheisiin. Kuvasta 14 selviää, kuinka eri hallintaperusteluokkien asuntokunnat jakautuivat näihin tyyppeihin. Koko maan ara-vuokra-asuntokunnista oli yksinasuvia yli puolet (56 prosenttia), pariskuntia 16 prosenttia, kahden vanhemman perheitä 11 prosenttia ja yhden vanhemman perheitä 12 prosenttia. Yksinasuvat ja yhden vanhemman perheet olivat selvästi yliedustettuina, pariskunnat ja kahden vanhemman perheet puolestaan aliedustettuina. Yleistäen voi sanoa, että ara-vuokra-asuntokannassa yhden tulonsaajan taloudet olivat yliedustettuina ja kahden tulonsaajan taloudet aliedustettuina.



Kuva 14. Asuntokunnat hallintaperusteen ja ruokakuntatyypin mukaan 2011, %

Erikseen tutkittiin, kuinka profiloituivat kahteen ylimpään tulodesiiliin kuuluneet ara-vuokra-asuntokunnat. Heissä oli enemmän pariskuntia (28 prosenttia) ja vähän enemmän myös yksinasuvia (59 prosenttia) kuin ara-vuokra-asuntokunnissa keskimäärin. Lapsiperheitä heissä oli puolestaan vähemmän: kahden vanhemman perheitä 6 prosenttia ja yhden vanhemman perheitä 3 prosenttia.

Markkinavuokra-asuntokunnat painottuivat vielä vahvemmin yksinasuviin. Oma-
kotitalojen asukasrakenne puolestaan painottui vahvasti pariskuntiin ja kahden vanhemman lapsiperheisiin. Osakeasuntojen ja aso-asuntojen ruokakuntatyypijakauma on lähempänä keskivertoväestöä. Kuvassa 15 on tietoa siitä, kuinka ruokakuntatyypirakenne on muuttunut kuuden viimeisen vuoden aikana kaikkien asuntokuntien tasolla sekä ara-vuokra-asuntokannassa.



Kuva 15. Ara-vuokra-asuntokunnat ja kaikki asuntokunnat ruokakuntatyypin mukaan 2005 ja 2011

Yksinasuvat ovat lisänneet vähän osuuttaan sekä ara-vuokralaisista että kaikista asutokunnista. Lapsiperheiden osuus on puolestaan supistunut molemmissa. Pariskuntien kohdalla muutos on ara-kannassa erisuuntainen (pienää vähenemistä) kuin kaikkien asutokuntien tasolla (pienää kasvua).

Liitekuvassa 2 on esitetty ara-vuokra-asutokannan ruokakuntatyypijakauma suurissa kaupungeissa sekä kuntaryhmissä. Ara-vuokra-asunnoissa vallitsee selvä piirre, että mitä pienempi ja maaseutumaisempi paikkakunta on kyseessä, sitä suurempi osuus asutokunnista oli yksinasuvia. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa yksinasuvien osuus oli selvästi pienin: 44–47 prosenttia. Muissa isoissa kaupungeissa osuus vaihteli välillä 53–59 prosenttia ja muissa kaupunkimaisissa kunnissa se oli 54 prosenttia. Yksinasuvia oli taajaan asutuissa kunnissa 65 prosenttia ja maaseutumaisissa kunnissa 69 prosenttia ara-vuokra-asutokunnista. Muiden ruokakuntatyyppien osuudet vastaavasti vähenivät siirryttäessä pääkaupunkiseudulta pienempien paikkakuntien ja maaseudun suuntaan.

Myös pääkaupunkiseudun osalta tarkistettiin erikseen kahteen ylimpään tulodesiiliin kuuluvien jakautuminen ruokakuntatyyppeihin. Havaittiin sama piirre kuin koko maassa: heissä painottuivat yksinasuvat (52 prosenttia) ja pariskunnat (31 prosenttia). Kahden vanhemman perheitä oli pienekö osuus (9 prosenttia) ja yhden vanhemman perheitä hyvin vähän (3 prosenttia).

2.13

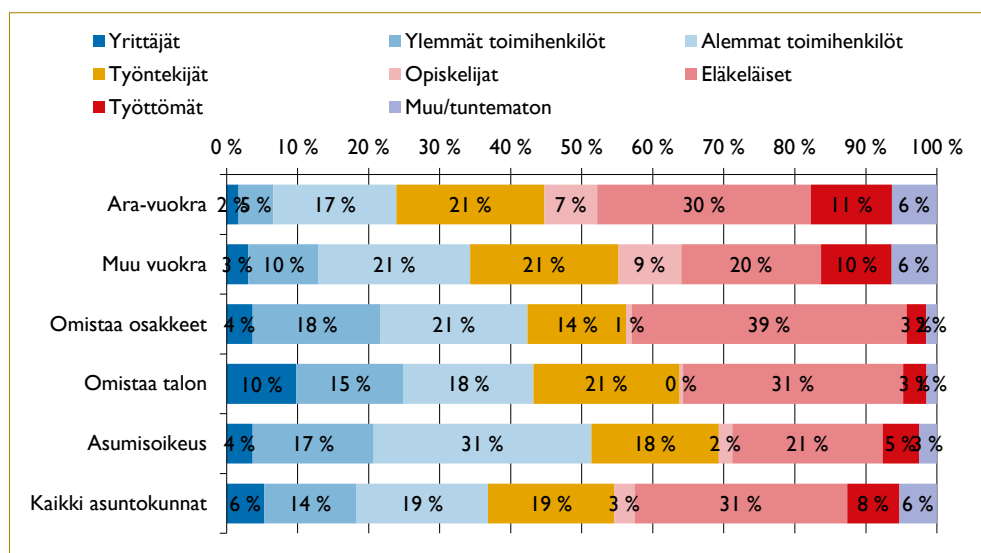
Sosioekonominen asema

Osa asutokuntien tilastotiedoista liittyy asutokunnan viitehenkilöön. Tällaisia tietoja ovat mm. sosioekonominen asema ja koulutustaso. Viitehenkilöksi määritellään asutokunnan suurituloisin jäsen. Jos kahden aikuisen taloudessa toinen on työelämässä ja toinen ei, edellinen on tavallisimmin viitehenkilö. Tämä tietenkin vaikuttaa jakaumiin, mikä on huomioitava tulkinnessa.

Tilastokeskuksen määritelmän mukaan ”sosioekonomisella asemalla tarkoitetaan henkilön asemaa yhteiskunnan rakenteellis-toiminnallisissa järjestelmissä. Sosioekonomisen aseman muodostaminen henkilölle perustuu tietoihin henkilön pääasiallisesta toiminnasta, ammatista, ammattiasemasta sekä toimialasta” (Tilastokeskus 2014a). Pääjako muodostuu työllisten ja työelämän ulkopuolella olevien välille. Työlliset jaetaan edelleen ryhmiin ammatin luonteen ja ammattiaseman mukaan. Ei-työllisten kolme pääryhmää ovat eläkeläiset, työttömät ja opiskelijat.⁸

Kuvasta 16 ilmenee, että ara-vuokra-asutokuntien viitehenkilöistä oli 45 prosenttia työllisiä ja siis 55 prosenttia työelämän ulkopuolella. Kaikkiin asutokuntiin verrattuna ara-vuokra-asutokuntien viitehenkilöissä olivat yliedustettuina opiskelijat, työttömät sekä lievästi myös työntekijät. Aliedustettuina olivat selvimmin yrittäjät ja ylempät toimihenkilöt, hieman myös alemmat toimihenkilöt. Eläkeläisten osuus oli suunnilleen sama kuin kaikista asutokunnista. Sosioekonomisella asemalla ja tulotasolla on tietenkin voimakas riippuvuus. Siten kahteen ylimpään tulodesiiliin kuuluneiden ara-vuokra-asutokuntien viitehenkilöistä 91 prosenttia oli työllisiä.

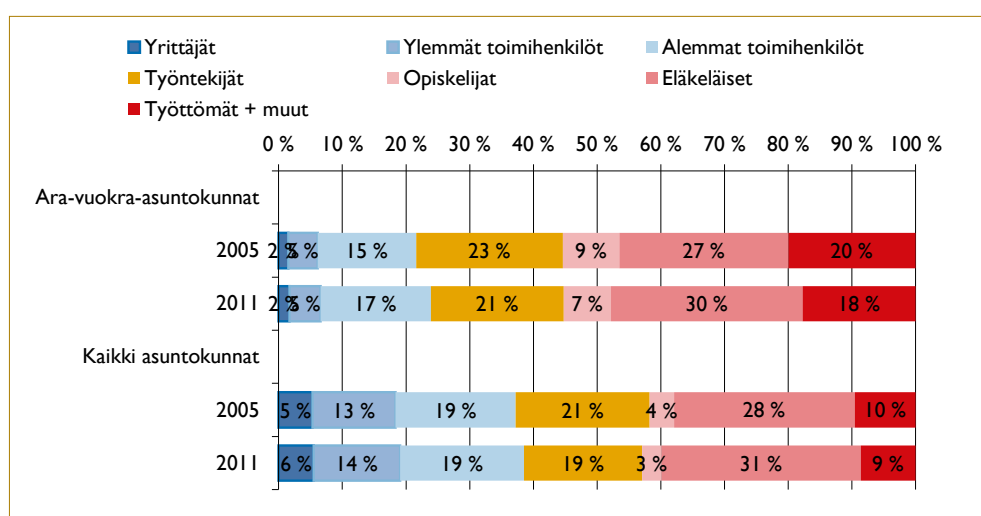
⁸ Luokka ”muu tai tuntematon” sisältää enimmäkseen henkilöitä, joilta tieto puuttuu. Lisäksi siinä on esimerkiksi kotivanhempia ja asevelvollisuutta suorittavia.



Kuva 16. Asutokunnat hallintaperusteen ja viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan, %

Muissa hallintaperusteluokissa on suurempi osuus työllisiä viitehenkilöitä kuin ara-vuokra-asutokunnissa. Markkinavuokra-asunnoissa ja osakeasunnoissa työllisiä oli hieman yli puolet, omakotitaloasukkaissa yli 60 prosenttia sekä aso-asunnoissa kaikkein eniten, noin 70 prosenttia. Aso-asuntojen jakaumassa korostuivat etenkin alemmat toimihenkilöt, osakeasunnoissa puolestaan eläkeläiset. Työttömiä viitehenkilöitä asui omistusasunnoissa erittäin vähän, kun taas vuokra-asunnoissa heitä oli noin joka kymmenes.

Työttömiä oli kaikista maan asutokuntien viitehenkilöistä 5,5 prosenttia⁹. Ara-vuokra-asutokuntien viitehenkilöistä työttömiä oli 11,4 prosenttia. Markkinavuokra-asunnoissa osuus oli hieman pienempi (9,9 prosenttia), asumisoikeusasunnoissa selvästi pienempi (5,1 prosenttia) ja omistusasunnoissa vain 3 prosenttia. Kuvassa 17 on esitetty, kuinka sosioekonominen jakauma on muuttunut vuodesta 2005 ensinnäkin ara-vuokra-asunnoissa ja toiseksi koko asutokannassa.



Kuva 17. Ara-vuokra-asutokunnat ja kaikki asutokunnat viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan 2005 ja 2011, %

⁹ Työttömyystieto on vuoden viimeisen viikon tieto TEM:n työnhakijarekisteristä.

Muutokset vuodesta 2005 olivat ara-kannassa yleensä samansuuntaisia kuin koko asuntokannassa. Suurin muutos on eläkeläisten osuuden kasvu 3 prosenttiyksikön verran. Tämä suurehko muutos lyhyessä ajassa selittyy suurten ikäluokkien runsaalla eläköitymisellä juuri tällä ajanjaksolla. Muut muutokset ovat pieniä. Ara-kannassa alempien toimihenkilöiden osuus on hivenen kasvanut, mutta koko asuntokannassa pysynyt ennallaan.

Liitekuvasta 3 selviää, minkälaisia eroja ara-vuokra-asuntokannan viitehenkilöiden sosioekonomisessa jakaumassa oli kaupungeittain ja kuntaryhmittäin. Pääkaupunkiseudun ara-kannassa oli enemmän työssäkäyviä viitehenkilöitä kuin muun maan. Espoossa ja Vantaalla heidän osuutensa oli yli 60 prosenttia ja Helsingissä 55 prosenttia. Työssäkäyvien osuus pääsääntöisesti vähenee siirryttäessä pienempien paikkakuntien suuntaan.

Mitä maaseutumaisempi paikkakunta sen suurempi osuus ara-kannan viitehenkilöistä oli eläkeläisiä. Opiskelijaviitehenkilöitä oli eniten Oulussa, Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa heitä oli 5–7 prosenttia. Työttömien viitehenkilöiden osuus ara-vuokra-asuntokunnista oli muuta maata pienempi Helsingissä (8 prosenttia) ja Espoossa (7 prosenttia), kun taas Vantaalla osuus oli suunnilleen koko maan tasolla. Suuremmalla työttömien osuudella puolestaan erottuivat kuusi muuta isoa kaupunkia, joista osuus oli kaikkein suurin Oulussa ja Jyväskylässä (15 prosenttia).

Vastaavalla tavalla voidaan tutkia myös sosioekonomisten luokkien osuuksia muissa hallintamuotoluokissa kaupungeittain. Myös markkinavuokra-asunnoissa vallitsi samansuuntainen riippuvuus paikkakunnan kaupunkimaisuuden ja asukkaiden sosioekonomisen aseman välillä kuin ara-vuokra-asunnoissakin (liitekuva 4). Pääkaupunkiseudulla markkinavuokra-asunnoissa asui huomattavasti enemmän työssäkäyviä, etenkin ylempiä toimihenkilöitä, kun muissa kaupungeissa ja kuntaryhmissä. Maaseutumaisissa ja taajaan asutuissa kunnissa puolestaan eläkeläisten osuus oli huomattavan suuri.

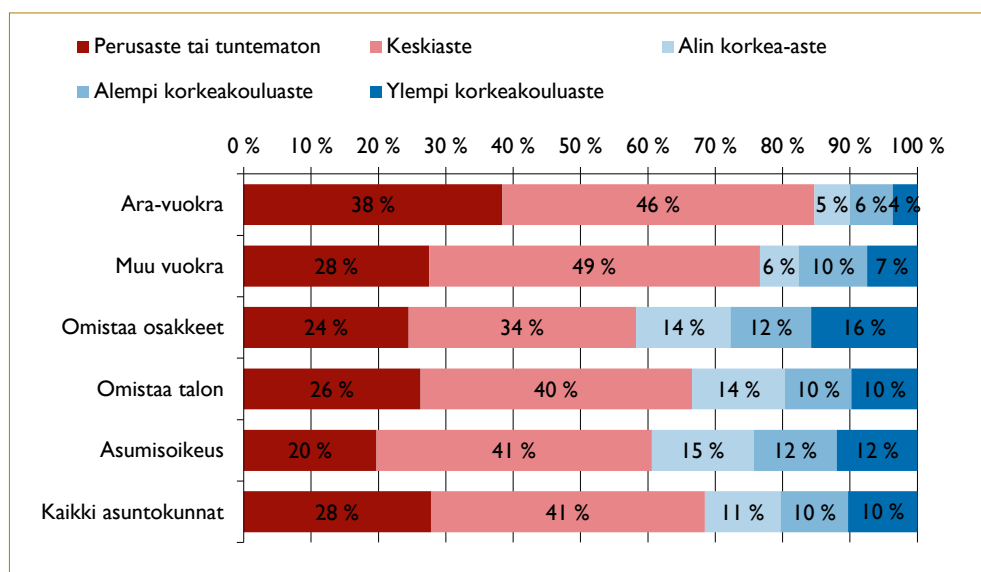
Omistusasuntokunnilla erot kaupunkien ja kuntaryhmien välillä eivät olleet niin suuria kuin muissa hallintaperusteluokissa (liitekuva 5). Omistusasuntokuntien viitehenkilöistä oli kaikkialla melko suuri osuus eläkeläisiä – vähiten Espoossa ja Vantaalla. Kaikissa tarkastelukaupungeissa ja kuntaryhmissä suurin osa viitehenkilöistä oli työllisiä. Opiskelijoita ei ollut juuri ollenkaan ja työttömiäkin oli erittäin vähän.

2.14

Koulutusaste

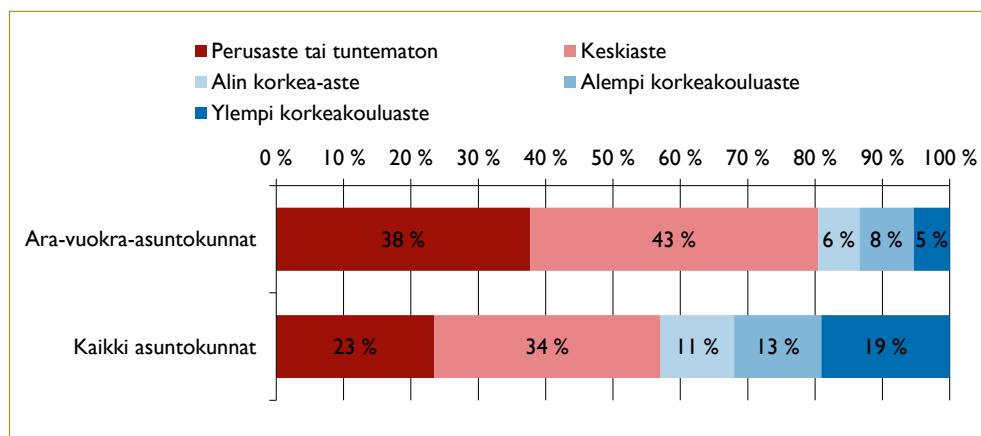
Asuntokunnan viitehenkilön koulutusastetieto kuvaa sitä, minkä pituisen koulutuksen vaativa tutkinto henkilöllä on. Koulutusasteluokat ovat perusaste, keskiaste, alin korkea-aste sekä alempi ja ylempi korkeakouluaste. Perusasteeseen lasketaan kansa-, keski- tai peruskoulu, keskiasteeseen puolestaan lukio ja ammattikoulu. Alimpaan korkea-asteeseen luetaan keskiasteen jälkeinen 2–3 vuoden koulutus. Alempi korkeakouluaste tarkoittaa ammattikorkeakoulua tai alempaa korkeakoulututkintoa. Viimeisen luokan muodostavat ylemmät korkeakoulututkinnot.¹⁰ Kuvassa 18 on tietoja koulutusastejakaumista ara-vuokralaisilla sekä muilla hallintamuotoryhmillä.

¹⁰ Tarkempia tietoja luokituksesta, ks. Tilastokeskus 2014b.



Kuva 18. Asuntokunnat hallintamuodon ja viitehenkilön koulutusasteen mukaan 2011, %

Ara-vuokra-asuntokuntien viitehenkilöistä lähes 40 prosenttia oli vailla perusasteen jälkeistä koulutusta. Keskiasteen koulutus oli lähes puolella ja vähintään alimman korkea-asteen koulutuksen saaneita oli 15 prosenttia. Muihin hallintamuotoluokkiin verrattuna ara-vuokralaiset olivat lyhyemmin koulutettuja. Ara-vuokra-asuntokannassa olivat ylliedustettuina perusasteen ja keskiasteen koulutuksen saaneet viitehenkilöt ja aliedustettuina tätä pitemmän koulutuksen saaneet. Aso-asukkaat ja osake-omistaja-asukkaat olivat koulutetuimpia: noin neljällä kymmenestä oli vähintään alimman korkea-asteen tutkinto. Kuvassa 19 on tietoja koulutustasojakaumasta pääkaupunkiseudulla.



Kuva 19. Ara-vuokra-asuntokunnat ja kaikki asuntokunnat pääkaupunkiseudulla viitehenkilön koulutusasteen mukaan 2011, %

Pääkaupunkiseudulla koulutustaso on korkeampi kuin muualla: kaikkien asuntokuntien tasolla korkea-asteen koulutus oli 43 prosentilla viitehenkilöistä, koko maassa 31 prosentilla. Seudun korkeampi koulutustaso heijastuu hieman myös ara-vuokralaisten ryhmään: heistä korkea-asteen koulutus oli pääkaupunkiseudulla 19 prosentilla, koko maassa 15 prosentilla. Ainoastaan perusasteen suorittaneita oli kuitenkin pääkaupunkiseudun ara-vuokralaisissa sama osuus kuin koko maassakin (38 prosenttia).

3 Ara-vuokralaiskyselyn tulokset

3.1

Kyselyn tavoitteet

Loppuvuodesta 2013 toteutettiin laaja postikysely pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkaille. Se kohdistui eri omistajien tavalliseen vuokra-asuntokantaan. Kyselyllä oli kaksi päätavoitetta. Ensinnäkin siinä kerättiin sellaisia tietoja asukasrakenteesta, joita rekisteripohjaiseen aineistoon ei ollut mahdollista saada. Tiedot saatiin kyselyssä rajautuen tavallisiin vuokra-asuntoihin: erityisryhmien asunnot oli rajattu pois, mikä ei ollut mahdollista rekisteripohjaisessa aineistossa. Lisäksi taustatiedoksi saatiin mm. omistajataho, jolloin voitiin tarkastella kaupunkien ja yleishyödyllisten omistajien vuokralaisten eroja asukasrakenteessa ja esimerkiksi tulotasossa. Edelleen kyselyllä saatiin tietoa asukkaiden varallisuustasosta. Toinen tavoite oli selvittää asukkaiden omia suunnitelmia ja näkemyksiä. Heiltä tiedusteltiin muuttosuunnitelmia ja etenkin sitä, mihin hallintamuotoon muutto suuntautuisi. Kysyttiin myös mielipiteitä omistus- ja aso-asumisesta sekä millä ehdoilla niihin oltaisiin kiinnostuneita muuttamaan.

3.2

Kyselyn toteutus

Kysely suunnattiin pääkaupunkiseudun tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukkaista poimitulle 7 000 talouden otokselle. Ensimmäisessä vaiheessa koottiin ara-vuokratalokohteiden osoitteet omistajien verkkosivuilta osoiteperusteisesti. Perusjoukko koottiin Helsingin, Vantaan ja Espoon kaupunkien, Asuntosäätiön, AVARA:n, SATO:n, TA-yhtiöiden sekä VVO:n kohteista. Osoitteiden perusteella tilattiin väestörekisteristä 7 000 hengen satunnaisotos kyseisissä osoitteissa asuvista täysi-ikäisistä henkilöistä, kuitenkin vain yksi henkilö taloutta kohti. Otos kiintiöitiin kaupungeittain (Helsinki 50 prosenttia, Espoo 30 prosenttia, Vantaa 20 prosenttia) sekä pienten yhtiöiden osalta (AVARA, AS, TA yhteensä 5 prosenttia).

Otoshenkilöille lähetettiin postitse kyselylomake saatekirjeen ja palautuskuoren kera. Vastaajilla oli mahdollisuus vastata myös sähköisesti verkossa. Tämän kyselykierroksen jälkeen toteutettiin vielä 200 talouden täydentävä puhelinhaastattelukierros, jolla tasapainotettiin aineiston edustavuutta alueen, iän ja sukupuolen suhteen. Aineistoon saatiin lopulta 1 343 analyysikelpoista vastausta, mikä merkitsi 19,2 prosentin vastausosuutta.

Vastaajien taustatietoja omistajatahon mukaan

Kysely kohdistui sekä alueen isojen kaupunkien että merkittävimpien yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen vuokralaisiin. Vastaajat jakautuivat eri omistajatahoihin seuraavan taulukon mukaisesti:

Taulukko 3: Kyselyvastaajat omistajatahon mukaan

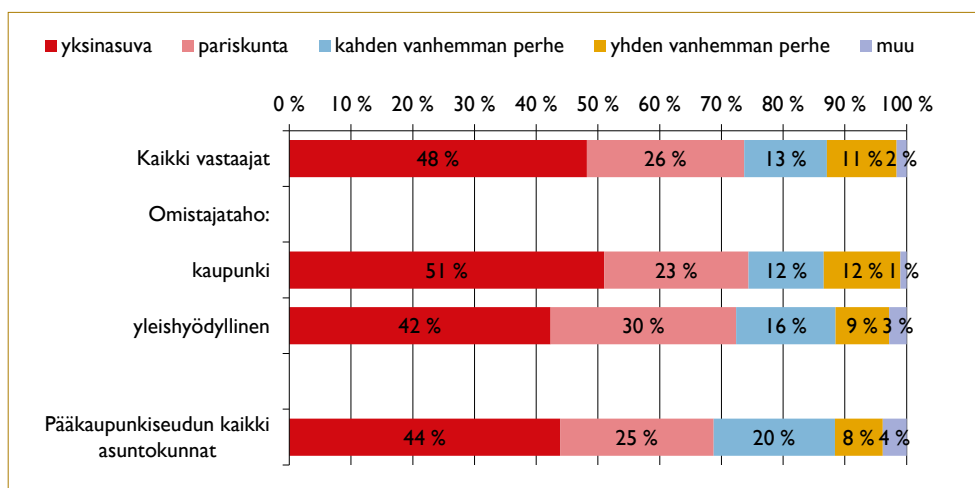
Omistajataho	lukumäärä	%-osuus
Helsingin kaupunki	517	38,5
Espoon kaupunki	293	21,8
Vantaan kaupunki	107	8,0
VVO	203	15,1
SATO	122	9,1
AVARA	81	6,0
Asuntosäätiö	10	0,7
TA-yhtiö	10	0,7
Yhteensä	1 343	100,0

Helsingin kaupungin vuokralaisia oli vastaajista lähes 40 prosenttia, Espoon kaupungin runsas viidennes ja Vantaan kaupungin 8 prosenttia. Yleishyödyllisistä omistajista eniten vastaajia oli VVO:lta (15 prosenttia), SATOn vastaajia oli 9 prosenttia ja AVARAN 6 prosenttia. Asuntosäätiön ja TA-yhtiön osuudet jäivät kumpikin 1 prosenttiin. Kaikkiaan kaupunkien vastaajia oli 68 prosenttia ja yleishyödyllisten 32 prosenttia kaikista. Yleishyödyllisten vuokralaiset vastasivat kyselyyn hieman aktiivisemmin kuin kaupunkien. Alkuperäisestä otoksesta kaupunkien osuus oli nimittäin 73 prosenttia ja yleishyödyllisten 27 prosenttia. Asuinpaikan mukaan jaoteltuna vastaajista asui Helsingissä 49 prosenttia, Espoossa 30 prosenttia ja Vantaalla 21 prosenttia. Naisia oli 60 prosenttia ja miehiä 40 prosenttia vastaajista. Ikäryhmiin vastaajat jakautuivat seuraavasti:

Taulukko 4: Vastaajat ikäryhmän ja omistajatahon mukaan

ikäryhmä	kaupunki	yleishyödyllinen	kaikki
alle 20 vuotta	1 %	4 %	2 %
20–25 vuotta	6 %	9 %	6 %
26–29 vuotta	5 %	10 %	7 %
30–39 vuotta	13 %	19 %	15 %
40–49 vuotta	17 %	17 %	17 %
50–59 vuotta	21 %	17 %	20 %
60–69 vuotta	22 %	15 %	20 %
70+ vuotta	15 %	9 %	13 %
yhteensä	100 %	100 %	100 %

Eri ikäryhmiä oli vastaajakunnassa melko tasaisesti. Perusjoukosta ei ollut käytävissä tarkkoja ikäjakumatietoja, joten katoanalyysia ei voitu tältä osin tehdä. Luultavaa kuitenkin on, että nuorimmissa ikäluokissa vastausaktiivisuus jäi jonkin verran heikommaksi kuin keski-ikäisissä ja vanhemmissa. Yleishyödyllisten omistajien vuokralaiset painoutuivat nuorempiin ikäryhmiin kuin kaupunkien.¹¹ Siten alle 40-vuotiaita oli yleishyödyllisten vastaajissa 42 prosenttia mutta kaupunkien vastaajissa vain 25 prosenttia. Kuvasta 20 selviää ruokakuntatyypijakauma koko aineistossa sekä omistajatahon mukaan. Lisäksi siihen on laitettu vertailukohdaksi seudun kaikkien asuntokuntien jakauma (tilastoaineistosta vuodelta 2011).



Kuva 20. Vastaajat ruokakuntatyyppin ja omistajatahon mukaan, %

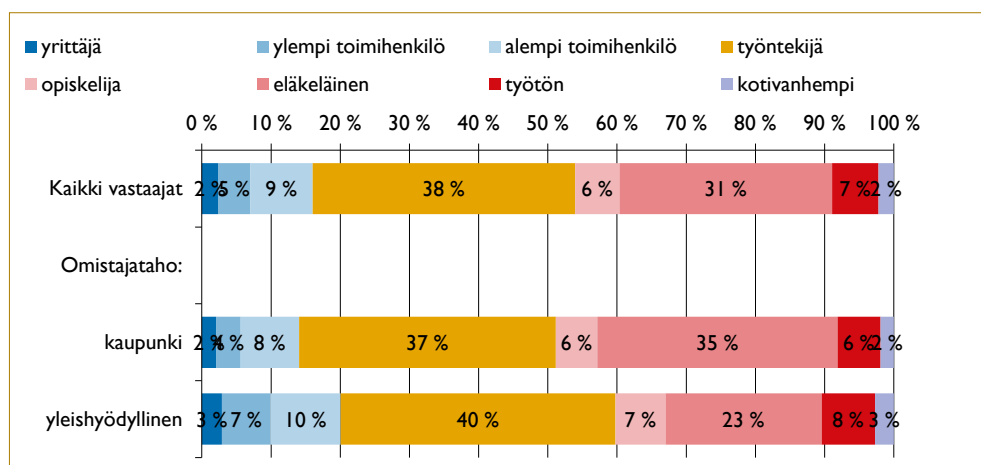
Lähes puolet vastaajista oli yksinasuvia, neljännes pariskuntia, 11 prosenttia yhden vanhemman perheitä ja 13 prosenttia kahden vanhemman perheitä. Ruokakuntatyypijakaumissa oli jonkin verran eroa omistajatahon mukaan.¹² Kaupunkien vuokralaisissa oli suurempi osuus yksinasuvia ja yksinhuoltajia kuin yleishyödyllisten. Yleishyödyllisten vuokralaisissa oli vastaavasti enemmän pariskuntia ja kahden vanhemman perheitä. Seudun kaikkiin asuntokuntiin verrattuna yleishyödyllisten asukkaissa painottuvat hieman enemmän pariskunnat, kaupunkien asukkaissa taas yksinasuvat. Kahden vanhemman perheet ovat aliedustettuina molempien omistajaryhmien asunnoissa, yhden vanhemman perheet puolestaan yliedustettuina kaupunkien asunnoissa. Kuvasta 21 ilmenee vastaajien jakautuminen sosioekonomisiin ryhmiin koko aineistossa ja omistajatahon mukaan.

Runsas puolet vastaajista oli työssäkäyviä. Työssäkäyvien ryhmässä painoutuivat vahvasti työntekijäammatit.¹³ Ei-työssäkäyvissä painoutuivat puolestaan eläkeläiset, joita oli yli 30 prosenttia kaikista vastaajista. Kaupunkien ja yleishyödyllisten omistajien jakaumat erosivat toisistaan merkitsevästi. Kaupunkien vastaajissa oli selvästi enemmän eläkeläisiä (yli kolmannes) kuin yleishyödyllisten (vajaan neljännes). Yleishyödyllisten vastaajissa oli puolestaan enemmän työssäkäyviä (60 prosenttia) kuin kaupunkien (51 prosenttia). Kummankin ryhmän työssäkäyvät painoutuivat selvästi työntekijäammattisiin.

¹¹ Ero oli tilastollisesti merkitsevä. Ikäjakaumien lokaatioeroa testattiin Mann-Whitneyn U-testillä. Kaikkien analyysissa käytettyjen testien kohdalla käytettiin merkitsevyysrajana arvoa $p=0,05$.

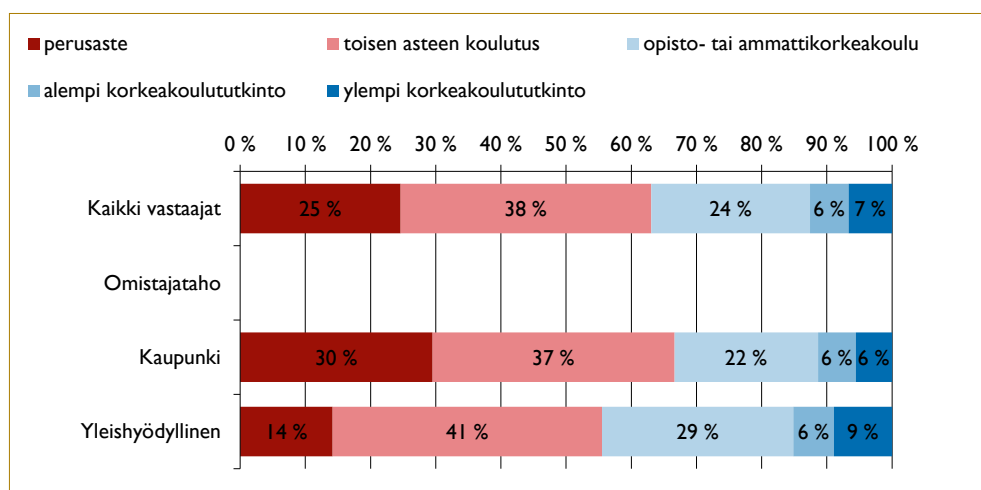
¹² Kaupungit-yleishyödylliset vertailussa ruokakuntatyyppin, sosioekonomisen aseman ja koulutustason jakaumaerojen merkitsevyyttä testattiin χ^2 -riippumattomuustestillä.

¹³ Vastaajien oma luokittelu ammateista ei aina vastaa virallisissa tilastoissa käytettyä. On luultavaa että osa niistä, jotka ilmoittivat itsensä työntekijöiksi, sijoittuisi Tilastokeskuksen luokittelussa alempien toimihenkilöiden luokkaan.



Kuva 21. Vastaajat sosioekonomisen aseman ja omistajatahon mukaan, %

Eläkeläisvastaajista haluttiin selvittää erikseen, missä määrin heissä olisi nuorempiin ikäluokkiin kuuluvia. Eläkeläisistä oli vähintään 70-vuotiaita 43 prosenttia ja 60–69-vuotiaita 47 prosenttia. Yhteensä siis 90 prosenttia oli vähintään 60-vuotiaita. Ikäryhmään 50–59 vuotta sijoittui 7 prosenttia ja alle 50-vuotiaita oli 3 prosenttia. Nuorempia eläkeläisiä osoittautui siis olevan varsin vähän. Kuva 22 puolestaan kertoo, minkälainen oli vastaajakunnan koulutustasojakauma.



Kuva 22. Vastaajat koulutustason ja omistajatahon mukaan, %

Perusasteen koulutustausta oli joka neljännellä ja toisen asteen lähes 40 prosentilla vastaajista. Joka neljännellä oli opisto- tai ammattikorkeakoulututkinto ja 13 prosentilla korkeakoulututkinto. Myös koulutustasossa ilmeni merkitseviä eroja omistajatahon mukaan. Vain perusasteen suorittaneita oli kaupunkien vuokralaisissa selvästi enemmän (30 prosenttia) kuin yleishyödyllisten. Tämä liittyy osaltaan erilaiseen ikäjakaumaan: vanhimmissa ikäluokissa koulutustaso on matalampi kuin nuoremmissa.

Vastaajilta tiedusteltiin myös muuttovuotta nykyiseen asuntoon (liitekuva 6). Vastaajista 30 prosenttia oli muuttanut 2011 tai myöhemmin. Joka neljäs oli muuttanut ennen vuotta 2000. Muuttovuoden mediaani asettui koko aineistossa vuoteen 2007. Omistajatahon mukaan ilmeni merkitsevä ero siten, että kaupunkien vuokralaiset olivat asuneet keskimäärin pitempään (mediaani 2005) kuin yleishyödyllisten omistajien (mediaani 2009).¹⁴

¹⁴ Jakaumien lokaatioeroa testattiin Mann-Whitneyn U-testillä.

Tulotaso

Tulotaso oli keskeinen kiinnostuksen kohde selvitetessä asukasrakennetta. Toisaalta se oli tärkeä taustamuuttuja analysoitaessa asumissuunnitelmia ja -mielipiteitä. Vastaajalta kysyttiin kotitalouden yhteenlaskettuja bruttokuukausituloja ennen verojen vähentämistä. Tulotieto saatiin 88 prosentilta vastaajia eli puuttuvia tietoja oli 12 prosenttia. Samoin kuin rekisteripohjaisessa tilastoaineistossa kotitalouden tulotiedot suhteutettiin perhetyyppiin ja -kokoon laskemalla ne kulutusyksikköä kohti. Seuraavassa taulukossa on tietoja keskimääräisestä tulotasosta.

Taulukko 5: Keskitulo kulutusyksikköä kohti omistajatahon mukaan, €/kk

Omistaja	Keskiarvo	Mediaani	N
Kaupungit	1 698	1 593	797
Yleishyödylliset	1 946	1 819	382
Kaikki	1 778	1 700	1 179

Kaikkien vastaajien kulutusyksikköä kohti lasketun kuukausitulon keskiarvo oli vajaat 1 800 euroa ja mediaani 1 700 euroa. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen vuokralaiset olivat hieman parempituloisia kuin kaupunkien. Keskiarvo oli yleishyödyllisillä noin 1 950 ja kaupungeilla 1 700 euroa; mediaani oli yleishyödyllisillä noin 1 820 ja kaupungeilla 1 600 euroa. Tulojakaumien ero oli tilastollisesti merkitsevä eli pätee suurella todennäköisyydellä myös perusjoukossa. Sen sijaan eri kaupunkien välillä ei vastaajien tulotasossa ollut merkitsevää eroa, ei myöskään eri yleishyödyllisten yhteisöjen välillä.¹⁵

Yleishyödyllisten omistajien vuokralaisten keskimääräiset tulot olivat 14–15 prosenttia korkeampia kuin kaupunkien. Kuitenkin myös yleishyödyllisten vuokralaiset olivat keskimäärin pienituloisia verrattuna muihin hallintamuotoryhmiin. Kyselyn tulotiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia Tilastokeskuksesta hankitun rekisteripohjaisen aineiston kanssa, mutta suuntaa antavaa vertailua niihin voi tehdä.¹⁶ Kaupunkien vuokralaisiin (kysely) verrattuna markkinavuokra-asuntojen keskitulo oli tilastoaineistossa noin kolmanneksen korkeampi, omistusasukkaiden keskitulo yli kaksinkertainen ja aso-asukkaiden keskitulo runsaat 40 prosenttia korkeampi. Seuraavassa taulukossa on tarkempia tietoja tulojakaumasta koko vastaajakunnassa sekä omistajatahon mukaan.

¹⁵ Jakaumien lokaatioeroa testattiin kaupungit–yleishyödylliset-vertailussa Mann-Whitneyn U-testillä ja jälkimmäisissä vertailuissa Kruskal-Wallis testillä.

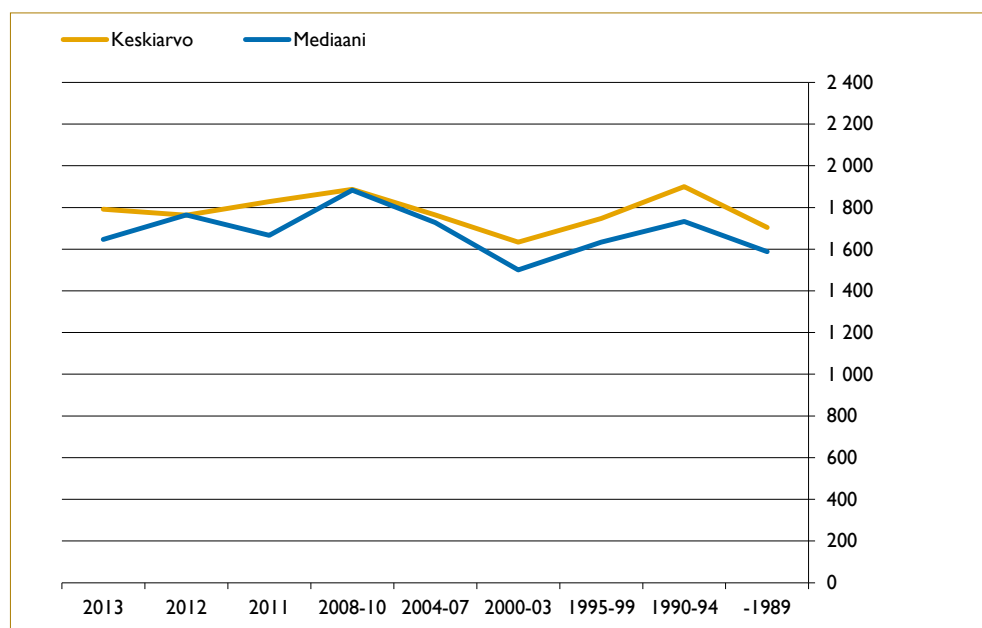
¹⁶ Tilastokeskuksen aineistossa, jota käsiteltiin luvussa 2, pääkaupunkiseudun kaikkien ara-vuokralaisten keskitulo kulutusyksikköä kohti v 2011 oli vuoden 2013 rahanarvoon muutettuna 1 662 €/kk eli 7 % pienempi kuin kyselyn luku 1 778 €/kk. Tämä onkin ennako-odotusten mukaista, koska tilastoaineiston kohderyhmä on erilainen sisältäen mm. opiskelija-asuntojen asukkaita, jotka ovat yleensä pienituloisia.

Taulukko 6: Vastaajataloudet kulutusyksikötulon ja omistajatahon mukaan, %

tuloluokka, €	kaupungit	yleishyödylliset	kaikki
0–499	3 %	3 %	3 %
500–999	11 %	8 %	10 %
1000–1499	29 %	23 %	27 %
1500–1999	23 %	20 %	22 %
2000–2499	19 %	20 %	19 %
2500–2999	10 %	15 %	12 %
3000–3499	4 %	6 %	4 %
3500–3999	2 %	3 %	2 %
4000–	1 %	2 %	1 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %

Sekä kaupunkien että yleishyödyllisten omistajien vuokralaisten tulojakauma painottui pienituloisiin, mutta kaupunkien vielä jonkin verran selvemmin kuin yleishyödyllisten. Hyvätuloisia oli kummassakin ryhmässä vain vähän. Vastaajien tuloja voidaan suuntaa antavasti verrata myös vuoden 2011 tilastoaineiston desiilirajoihin. Vertailun tulokseksi saatiin, että ylimmän desiilirajan ylitti vain noin 0,5 prosenttia vastaajista ja ylimmän kvintiilirajan noin 3,5 prosenttia.

Aineistosta tutkittiin myös, oliko tulotasolla ja asumisajalla riippuvuutta. Tulot tarkistetaan valintavaiheessa ja otetaan huomioon yhtenä valintakriteerinä, mutta sen jälkeen niitä ei tarkisteta. Missä määrin käy niin, että ajan mittaan kotitalouden tulot kohoavat, mutta se jää silti asumaan ara-vuokra-asuntoon ja olisiko siten pitkään asuneissa paljonkin hyvätuloisia? Yksi tapa tutkia asiaa on laskea muuttovuoden ja tulojen välinen korrelaatiokerroin. Tämän tulokseksi saatiin, että korrelaatio ei poikennut merkittävästi nolasta eli muuttujien välillä ei vallitse ainakaan lineaarista riippuvuutta.¹⁷ Kuva 23 kertoo tulojen keskiarvon ja mediaanin muuttovuosiluokittain.



Kuva 23. Vastaajien keskitulo kulutusyksikköä kohti muuttovuoden mukaan, €/kk

¹⁷ Aineistosta laskettiin myös vastaajan iän ja tulojen korrelaatiokerroin. Sekään ei poikennut nolasta.

Myöskään tämän tarkastelun perusteella tulotasolla ja asumisajalla ei aineistossa ollut riippuvuutta. Pitkään asuneet eivät siis olleet keskimäärin parempituloisia mutta eivät myöskään pienempituloisia kuin lyhyen aikaa asuneet (vrt. samansuuntaiset tulokset tilastoaineistossa).

Yksi osa tulojen kokonaiskuvaava ovat erilaiset tuet. Vastaajilta kysyttiin, saako talous erilaisia suoria asumisen tukia. Tukien saamisen yleisyys ilmenee seuraavasta taulukosta.

Taulukko 7: Asumisen suorien tukien saamisen yleisyys

	kaupunki	yleishyödyllinen	kaikki
ei tukia	66 %	68 %	66 %
yleistä asumistukea	14 %	15 %	14 %
opintotuen asumislisää	4 %	6 %	4 %
eläkkeensaajan asumistukea	12 %	8 %	11 %
muuta tukea	2 %	2 %	2 %
useita tukia	3 %	1 %	2 %
yhteensä	100 %	100 %	100 %

Kaksi kolmesta vastaajataloudesta (66 prosenttia) ei saanut suoria asumisen tukia. 34 prosenttia ilmoitti talouden saavan jotakin kysyttyä asumisen tukea. 14 prosenttia merkitsi yleisen asumistuen, 11 prosenttia eläkkeensaajien asumistuen, 4 prosenttia opintotuen asumislisän, 2 prosenttia muun tuen ja 2 prosenttia useita tukia. Kaikkiaan tukien saamisen yleisyys ei eronnut merkitsevästi kaupunkien ja yleishyödyllisten omistajien asunnoissa. Eri tukien osuuksissa oli kuitenkin pieni ero siten, että kaupunkien vuokralaisissa painottuivat hieman enemmän eläkeläisten asumistuen saajat kuin yleishyödyllisten vuokralaisissa.

3.5

Varallisuus ja velat

Vastaajilta tiedusteltiin tietoja kotitalouden varallisuudesta ja veloista. Nämä olivat sikäli tärkeitä tietoja, että rekisteripohjaiseen tilastoaineistoon ei varallisuustietoja saatu. Vastaajilta kysyttiin ensinnäkin, onko kotitaloudella varallisuutta tai velkaa. Heistä 78 prosenttia ilmoitti, että kotitaloudella ei ole varallisuutta, 19 prosenttia ilmoitti, että on varallisuutta ja 2 prosenttia jätti vastaamatta. Vastaajista 53 prosenttia puolestaan ilmoitti, että kotitaloudella ei ole velkaa, 44 prosenttia ilmoitti, että on velkaa ja 2 prosenttia jätti vastaamatta.

Sekä varallisuudesta että veloista kysyttiin myös niiden euromääriä. Tällöin puuttuvia tietoja tuli enemmän: varallisuuden määrään 6 prosentille ja velan määrään 10 prosentille kaikista vastaajista. Jos rajoitutaan siihen viidennekseen, jolla oli varallisuutta, niin heillä varallisuuden mediaani oli 25 000 euroa. Jos taas rajoitutaan siihen 44 prosenttiin, joilla oli velkaa, niin heillä velan määrän mediaani oli 8 000 euroa. Velkaa oli siis useammalla kuin varallisuutta, mutta keskimääräinen velkasumma oli pienempi kuin keskimääräinen varallisuus.

Nettovarallisuus voitiin laskea niille vastaajille, joilla oli sekä varallisuus- että velkatieto. Näitä vastaajia oli 87 prosenttia kaikista. Nettovarallisuuden mediaani oli 0 euroa ja keskiarvo 1 769 euroa. Keskiarvo asettui siis hieman positiiviselle puolelle.

Puolella vastaajista (50 prosenttia) nettovarallisuus oli nolla. Lähes aina oli kyse siitä, että vastaajalla ei ollut velkaa eikä varallisuutta. Kolmanneksella (34 prosenttia) vastaajista nettovarallisuus oli negatiivinen eli velkaa oli enemmän kuin varallisuutta. 16 prosentilla vastaajista nettovarallisuus oli positiivinen eli varallisuutta oli enemmän kuin velkaa. Kaupunkien ja yleishyödyllisten vastaajilla ei ollut merkitsevää eroa näissä osuuksissa eikä myöskään nettovarallisuuden määrässä.¹⁸ Jos rajoitutaan niihin, joilla nettovarallisuus oli negatiivinen, niin nettovarallisuuden mediaani asettui heillä 7 000 euroon. Jos puolestaan rajoitutaan niihin, joilla nettovarallisuus oli positiivinen, niin mediaani asettui heillä 20 000 euroon.

Aineistosta tutkittiin myös, olisiko pitkään asuneilla tai iäkkäämmillä vastaajilla keskimäärin enemmän nettovarallisuutta kuin muilla. Nettovarallisuuden ja iän tai nettovarallisuuden ja asumisajan välillä ei kuitenkaan ollut aineistossa havaittavissa minkäänlaista korrelaatiota. Tätä voi pitää hieman yllättävänä tuloksena. Koko väestön tasolla nimittäin vallitsee iän ja nettovarallisuuden välillä hyvin selvä riippuvuus: varallisuus yleisesti ottaen kasvaa iän myötä säästämisen, perintöjen yms. tekijöiden kautta (Törmälehto 2012). Luontevin selitys tulokselle on, että ne ara-vuokralaiset, jotka ovat saaneet asumisaikanaan kokoon enemmän varallisuutta säästämällä, perimällä tai muilla tavoin lienevät muuttaneet niin yleisesti omistusasuntoihin, että riippuvuutta ei ara-vuokra-asunnoissa tietyllä poikkileikkaushetkellä asuvien joukossa muodostu.

Entä kuinka paljon oli sellaisia vastaajia, joilla nettovarallisuutta oli merkittävä määrä? Yhtenä mittarina tähän voidaan käyttää ara-vuokra-asukkaiden valinnassa käytettäviä varallisuusrajoja. Periaatteena niissä on, että jos hakijalla on nettovarallisuutta vähintään 40 prosenttia riittävän suuren asunnon hankintahinnasta, hän ylittää rajan. Euromääräiset rajat lasketaan melko mutkikkaalla tavalla kotitalouden henkilömäärän ja keskineliöhintojen perusteella (ARAN asukasvalintaopas). Varallisuusrajat muodostuivat seuraavan taulukon mukaisiksi.

Taulukko 8: Varallisuusrajat henkilömäärän mukaan kaupungeittain, €

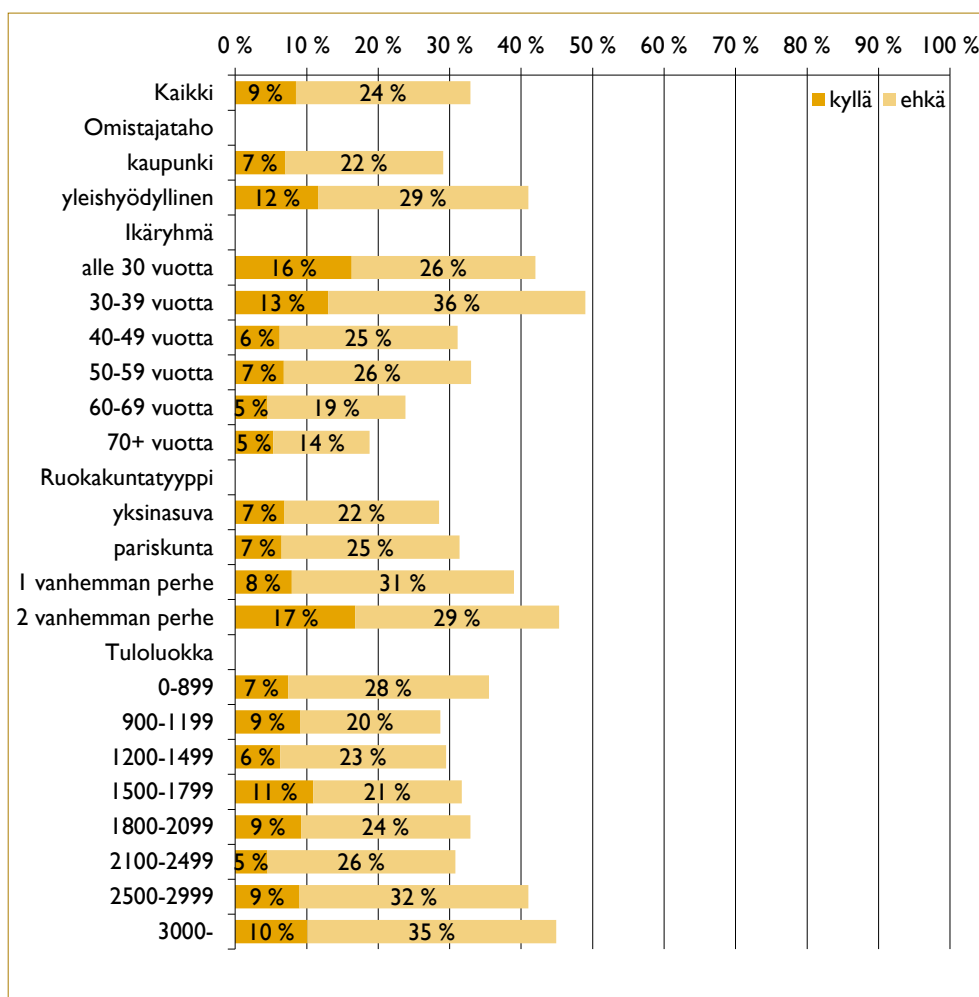
	Helsinki	Espoo	Vantaa
1 henkilö	75 859	63 168	49 728
2 henkeä	94 824	78 960	62 160
3 henkeä	126 432	105 280	82 880
4 henkeä	130 432	109 280	86 880
5 henkeä	134 432	113 280	90 880

Laskelman tuloksena saatiin, että kyselyaineistossa laskennallinen varallisuusraja ylittyi 1,8 prosentilla niistä talouksista, joilla nettovarallisuustieto oli. Oli siis varsin harvinaista, että ara-vuokralaisella olisi ollut merkittävästi varallisuutta.

¹⁸ Edellisen eron merkitsevyyttä testattiin χ^2 -riippumattomuustestillä, jälkimmäisen Mann-Whitneyn U-testillä.

Muuttosuunnitelmat ja tyytyväisyys nykyiseen asumiseen

Vastaajilta kysyttiin lähiajan konkreettisia muuttosuunnitelmia: ”Aiotko muuttaa nykyisestä asunnostasi seuraavan 12 kuukauden aikana?” Kaikista vastaajista 9 prosenttia aikoi muuttaa vuoden sisällä varmasti ja 24 prosenttia mahdollisesti. Useat taustamuuttujat selittivät muuttoaikeiden yleisyyttä merkitsevästi (kuva 24).¹⁹



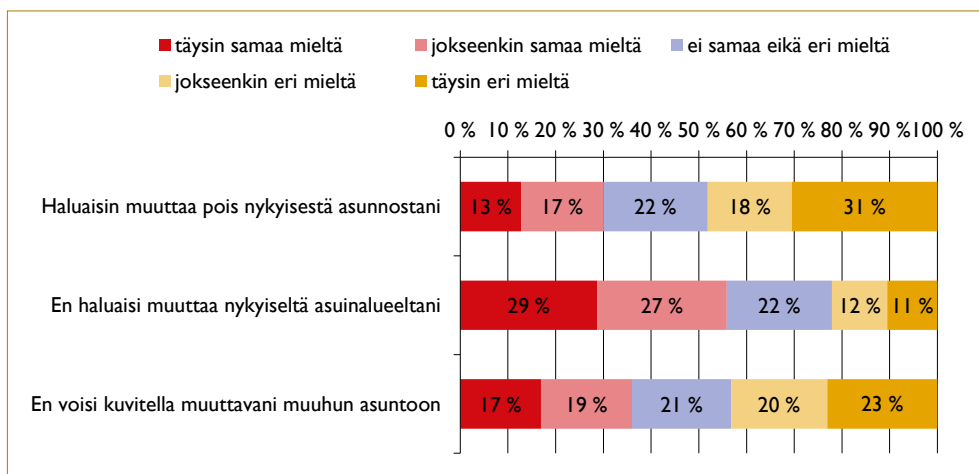
Kuva 24. Vastaukset kysymykseen ”Aiotko muuttaa nykyisestä asunnostasi seuraavan 12 kuukauden aikana?”

Yleishyödyllisten omistajien vuokralaiset olivat muuttamassa useammin (noin 40 prosenttia ainakin mahdollisesti) kuin kaupunkien (30 prosenttia). Tulos vahvistaa aiemmin havaittua piirrettä yleishyödyllisten suuremmasta asukasvaihtuvuudesta. Vastaajan ikä selitti muuttoaikeita voimakkaasti. Yleisimmin aikoivat muuttaa 30–39-vuotiaat, joista joka toinen vastasi mahdollisesti muuttavansa. Alle 30-vuotiaat olivat aikeissa muuttaa lähes yhtä yleisesti. Muuttoaikeet harvinaistuivat selvästi iän myötä. Yli 70-vuotiaista enää alle viidennes olisi mahdollisesti muuttamassa.

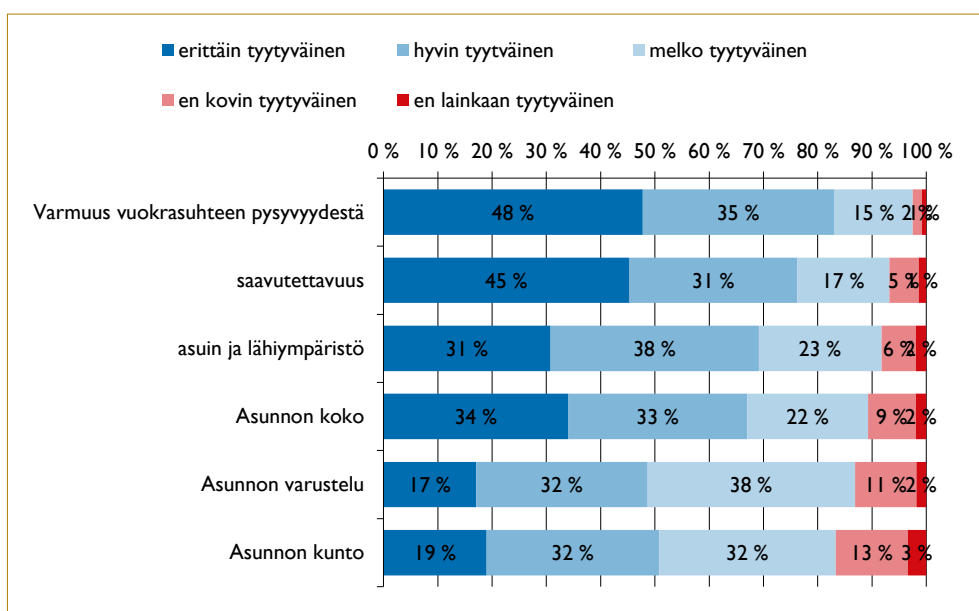
¹⁹ Muuttoalttiuden erojen merkitsevyyttä testattiin χ^2 -riippumattomuustestillä.

Perhetyypeistä useimmin olivat muuttamassa kahden vanhemman perheet (lähes joka toinen). Tuloryhmistä useimmin olivat aikeissa muuttaa hyvätuloisimmat: vähintään 3 000 euron tuloluokkaan kuuluvista 45 prosenttia oli muuttamassa ainakin mahdollisesti. Tuloluokituksen pohjana olivat kotitalouden bruttokuukausitulot kulutusyksikköä kohti.

Lähiajan suunnitelmien lisäksi kysyttiin yleistä muuttohalua väittämien muodossa. Väittämät ja vastausjakaumat koko aineistossa ilmenevät kuvasta 25. Vastaajista 30 prosenttia haluaisi muuttaa pois nykyisestä asunnosta ja runsaat 20 prosenttia nykyiseltä asuinalueelta. Yli puolet (56 prosenttia) ei haluaisi muuttaa pois nykyiseltä asuinalueelta. Kummankin väittämän kohdalla runsas viidennes ei ottanut kantaa lainkaan. 37 prosenttia vastaajista ei voisi kuvitella muuttavansa muuhun asuntoon. Ikäryhmien välillä oli suuria eroja. Alle 30-vuotiaista osuus oli 18 prosenttia ja 30–39-vuotiaista 20 prosenttia. Osuus kasvaa iän myötä ja yli 70-vuotiaista 63 prosenttia ei voisi kuvitella muuttavansa muuhun asuntoon. Ikääntyneistä ara-vuokralaisista siis selvä enemmistö piti asuntoaan pysyvänä ”pääteasuntona” itselleen, kun taas nuoriin ikäluokkiin kuuluvat eivät yleensä ajatelleet näin.

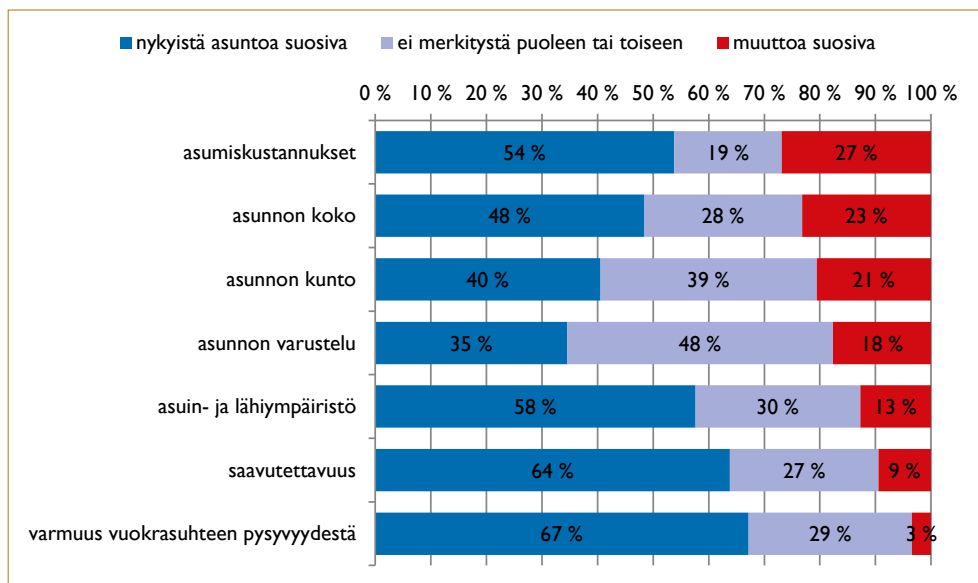


Kuva 25. Vastauksia väittämiin muuttoalttiudesta



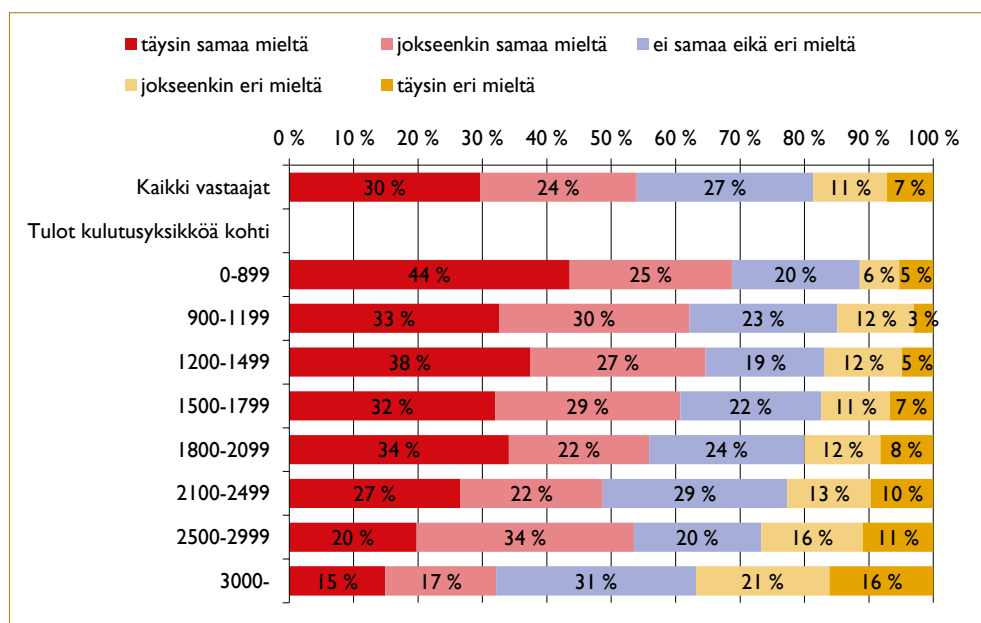
Kuva 26. Tyytyväisyys nykyiseen asumiseen

Muuttohaluun vaikuttaa osaltaan se, kuinka tyytyväisiä ollaan nykytilanteeseen. Vastaajilta kysyttiin tyytyväisyyttä asumisen eri puoliin. Vastauksia on esitetty kuvassa 26. Tyytyväisyys kysyttiin tekijöihin oli yleisesti ottaen hyvällä tasolla. Varmuus vuokrasuhteen pysyvyydestä on ara-vuokra-asuntojen yksi selkeä vahvuus verrattuna yksityishenkilöiden omistamiin vuokra-asuntoihin. Siihen olikin yli 80 prosenttia vähintään ”hyvin tyytyväisiä” ja lähes kaikki loput ”melko tyytyväisiä”. Lähes yhtä tyytyväisiä oltiin asunnon saavutettavuuteen. Myös asuinympäristö ja asunnon koko saivat vastaajilta hyvät arvosanat: molemmissa vain noin joka kymmenes vastasi olevansa tyytymätön. Suurin osa oli tyytyväisiä myös asunnon varusteluun ja kuntoon, mutta niissä painottui jonkin verran enemmän lievempi vaihtoehto ”melko tyytyväinen” kuin muissa kohdissa. Vastaajia pyydettiin myös arvioimaan, kuinka edellisen listan tekijät (ja lisäksi asumiskustannukset) vaikuttavat muuttohaluihin joko nykyiseen asuntoon jäämisen puolesta tai poismuuttamisen puolesta (kuva 27).



Kuva 27. Vastaukset kysymykseen ”Mitkä tekijät vaikuttaisivat kohdallasi nykyisen asunnon puolesta, mitkä muuttamisen puolesta?”

Kysytyistä tekijöistä asumiskustannukset oli yleisimmin (27 prosenttia) muuton puolesta puhuva tekijä. Kuitenkin kaksi kertaa suurempi osuus (54 prosenttia) vastasi tämän tekijän puhuvan muuttoa vastaan. Muuttoa suosiva tekijä oli noin joka neljännen kohdalla asunnon koko, joka viidennen kohdalla asunnon kunto ja vajaan viidenneksen kohdalla asunnon varustelu. Muut kysytyt asiat olivat vain harvoille vastaajille muuttoa suosivia tekijöitä. Varmuus vuokrasuhteen pysyvyydestä oli yleisimmin nykyistä asuntoa suosiva tekijä. Vastaajilta kysyttiin myös mielipidettä nykyisistä asumiskustannuksista: ovatko ne tuloihin nähden liian suuret. Kuvassa 28 on esitetty vastauksia tähän koko vastaajakunnassa sekä tuloluokan mukaan.



Kuva 28. Vastaukset väittämään ”Kotitalouteni asumismenot ovat tuloihin nähden liian suuret”

Hieman yli puolet vastaajista katsoi tämänhetkisten asumismenojen olevan liian suuret tuloihin nähden. Vajaa viidennes vastasi kieltävästi ja noin joka neljäs ei ottanut kantaa. Alemmissa tuloluokissa aina 1 800 euroon asti selvä enemmistö koki asumismenot liian suuriksi. Vasta ylimmässä, yli 3 000 euron luokassa näin kokevien osuus oli selvä vähemmistö, noin kolmanneksen luokkaa. Vaikka ara-vuokra-asuntojen vuokrataso on pääkaupunkiseudulla selvästi kohtuullisempi kuin markkinavuokra-asuntojen, niin pienituloiset kokevat yleisesti asumismenonsa niissäkin liian korkeiksi.

3.7

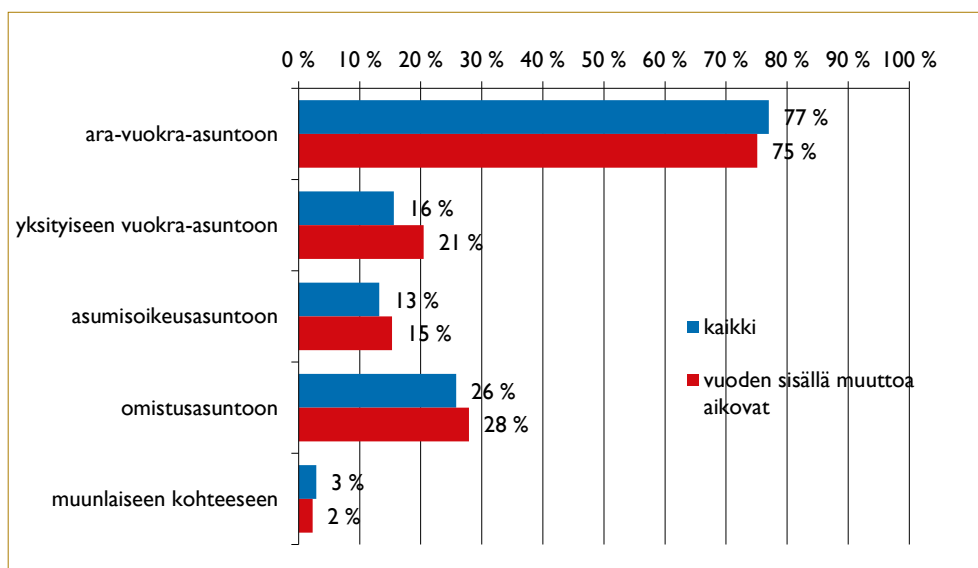
Muuton suuntautuminen

Vastaajilta tiedusteltiin mahdollisen muuton suuntautumista hallintamuodon ja alueen suhteen. Myös niitä pyydettiin vastaamaan, joilla ei ollut tällä hetkellä konkreettisia muuttosuunnitelmia. Tarkastellaan ensin, mihin hallintamuotoon muutto suuntautuisi. Vastaaja sai tässä merkitä useampiakin kuin yhden vaihtoehdon. (kuva 29)

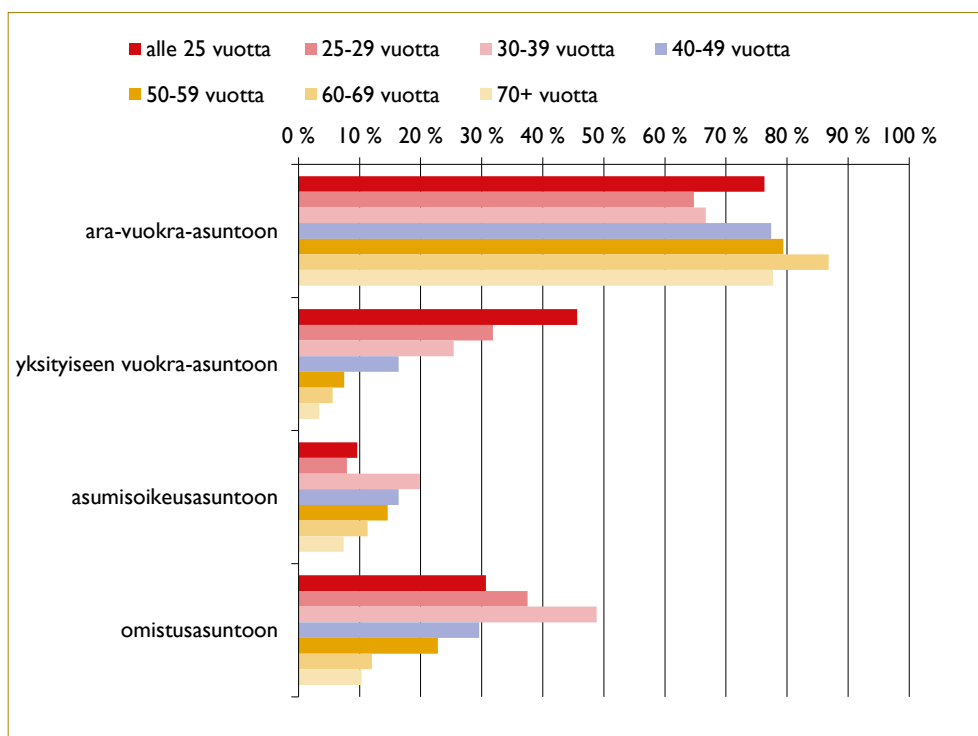
Ara-kannan sisäinen muutto oli vastaajakunnassa suuren kiinnostuksen kohteena. Kolme neljästä merkitsi sen eli pitää sitä ainakin yhtenä mahdollisena muuton suuntautumisen vaihtoehtona. Tähän vaikuttaa todennäköisesti se, että pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokanta on varsin suuri ja sen sisälläkin on näin ollen paljon valinnanvaraa esimerkiksi omistajatahon, alueiden, asuntojen koon ja muiden piirteiden suhteen. Ara-vuokra-asuntokannan sisäisen muuttoliikkeen voinee lähtökohtaisesti katsoa enimmäkseen edistävän kannan tarkoituksenmukaista käyttöä, jos taloudet esimerkiksi perhekoon muututtua hakeutuvat sopivamman kokoiseen asuntoon.²⁰

²⁰ Esimerkiksi Helsingin kaupungin ara-vuokra-asunnoissa sisäisen asukasvaihduvuuden osuus on ollut viime vuosina 3–4 prosenttia ja ulkoisen noin 7 prosenttia (Helsingin kaupunki 2013c).

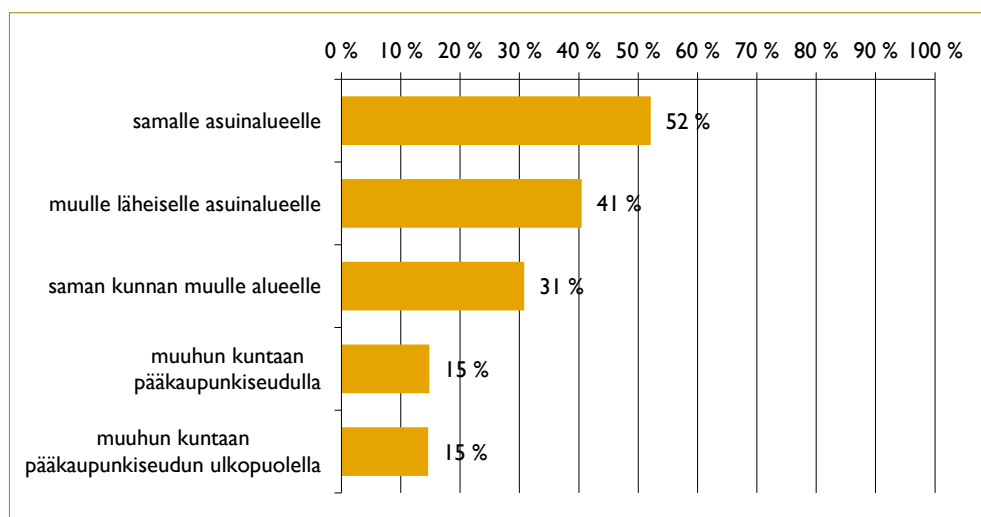
Kaikista vastaajista 26 prosenttia merkitsi omistusasunnon, 16 prosenttia markkinavuokra-asunnon, 13 prosenttia aso-asunnon ja 3 prosenttia muun kohteen. Vuoden sisällä muuttoa suunnittelevista omistusasunnon merkitsi runsas neljännes, markkinavuokra-asunnon viidennes, aso-asunnon 15 prosenttia ja muun kohteen 2 prosenttia. Kohdassa "muu kohde" vastaaja saattoi tarkentaa valintaa sanallisesti. Tavallisimmin tässä mainittiin senioritalo, palvelutalo tms. Koko vastaajakunnasta oli 17 prosenttia sellaisia, jotka olivat aikeissa muuttaa vuoden sisällä (varmasti tai mahdollisesti) ja joilla oli myös aikomus vaihtaa hallintamuotoa. Kuvaan 30 vastauksia on eritelty ikäryhmittäin.



Kuva 29. Jos vastaaja muuttaisi, niin mihin muutto suuntautuisi? (sai merkitä useita)



Kuva 30. Jos vastaaja muuttaisi, niin mihin muutto suuntautuisi? Vastaukset iän mukaan



Kuva 31. Jos vastaaja muuttaisi, niin mille alueelle muutto suuntautuisi? (sai merkitä useita)

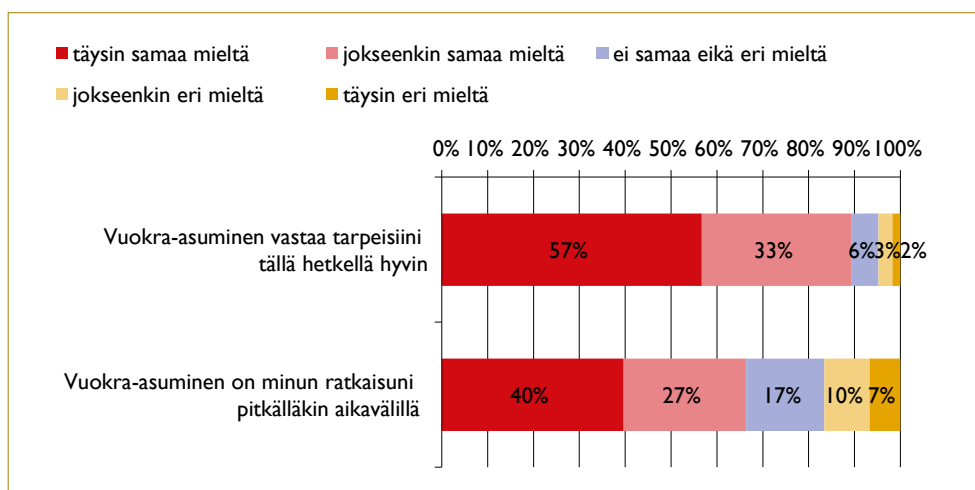
Mitä nuorempi vastaaja oli, sen alttiimpi hän oli suuntautumaan markkinavuokrasektorille: alle 25-vuotiaista 45 prosenttia merkitsi tämän vaihtoehdon, yli 70-vuotiaista tuskin kukaan. Asumisoikeusasuntoja suosivat yleisimmin 30–39-vuotiaat, joista sen merkitsi viidennes. Kiinnostus väheni vanhempiin ikäryhmiin siirryttäessä. Toisaalta myöskään kaikkein nuorimmat eivät olleet yleisesti kiinnostuneita aso-asunnoista. Omistusasuntoihin olivat suuntautumassa kaikkein yleisimmin 30–39-vuotiaat, joista noin puolet merkitsi tämän vaihtoehdon. Vanhimmissa ikäryhmissä kiinnostus oli vähäisintä. Toinen muuton suuntautumisen ulottuvuus on alueellinen: missä määrin mahdolliset muutot suuntautuisivat lähelle, missä määrin taas kauemmas. Vastauksia tähän on esitetty kuvassa 31. Mahdollinen muutto suuntautuisi yleisimmin samalle asuinalueelle tai lähialueille. Melko harva olisi muuttamassa pääkaupunkiseudun toiseen kuntaan tai seudun ulkopuolelle – kummankin näistä merkitsi 15 prosenttia vastaajista.

3.8

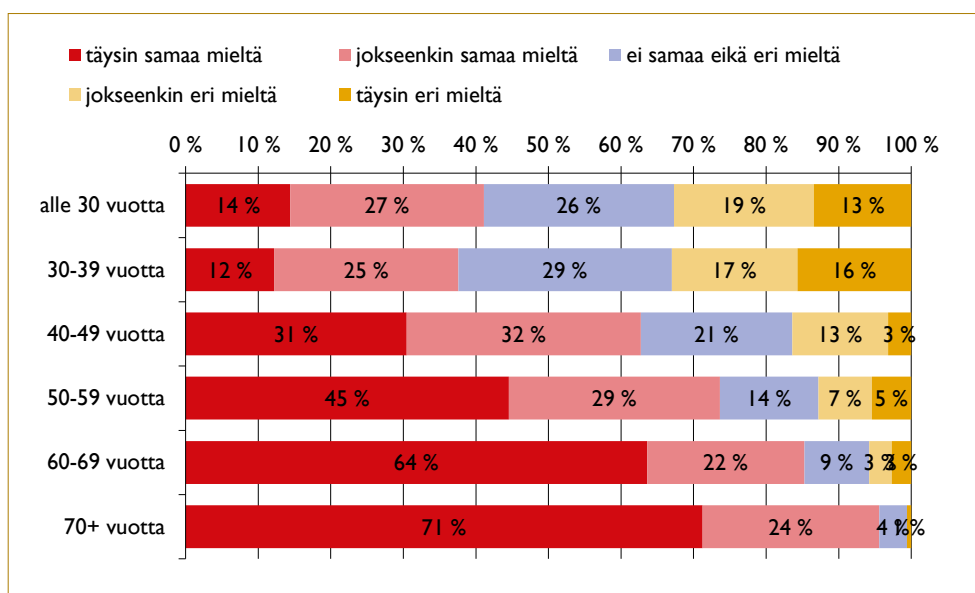
Vuokra-asuminen – tilapäinen vai pysyvä ratkaisu?

Vastaajilta kysyttiin väittämien muodossa suhtautumista vuokra-asumiseen eri aikajänteillä. Kuvassa 32 on vastausjakaumia koko aineistosta.²¹ Vastaajat olivat lähes yksimielisesti vähintään ”jokseenkin” sitä mieltä, että tällä hetkellä vuokra-asuminen vastaa heidän tarpeisiinsa hyvin. Kaksi kolmesta vastaajasta katsoi, että vuokra-asuminen on heidän ratkaisunsa pitkälläkin aikavälillä. Vastaajan ikä selitti vahvasti vastauksia jälkimmäiseen väittämään (kuva 33). Alle 40-vuotiaista selvä vähemmistö katsoi, että vuokra-asuminen on hänen ratkaisunsa pitkällä aikavälillä ja vain 12–14 prosenttia oli täysin samaa mieltä väittämän kanssa. Toisessa ääripäässä olivat yli 70-vuotiaat, joista lähes kaikki katsoivat vuokra-asumisen pysyväksi ratkaisuksi itselleen.

²¹ Kun analysoitiin vastauksia mielipideväittämiin eri taustamuuttujien mukaan, erojen merkitsevyyttä testattiin χ^2 -riippumattomuustestillä.



Kuva 32. Vastauksia väittämiin vuokra-asumisesta



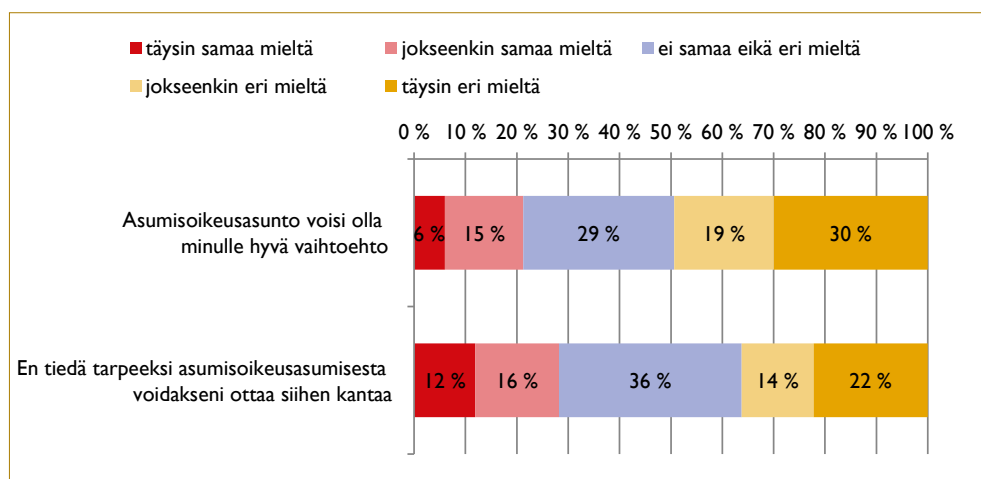
Kuva 33. Vastauksia väittämään ”Vuokra-asuminen on minun ratkaisuni pitkälläkin aikavälillä”

3.9

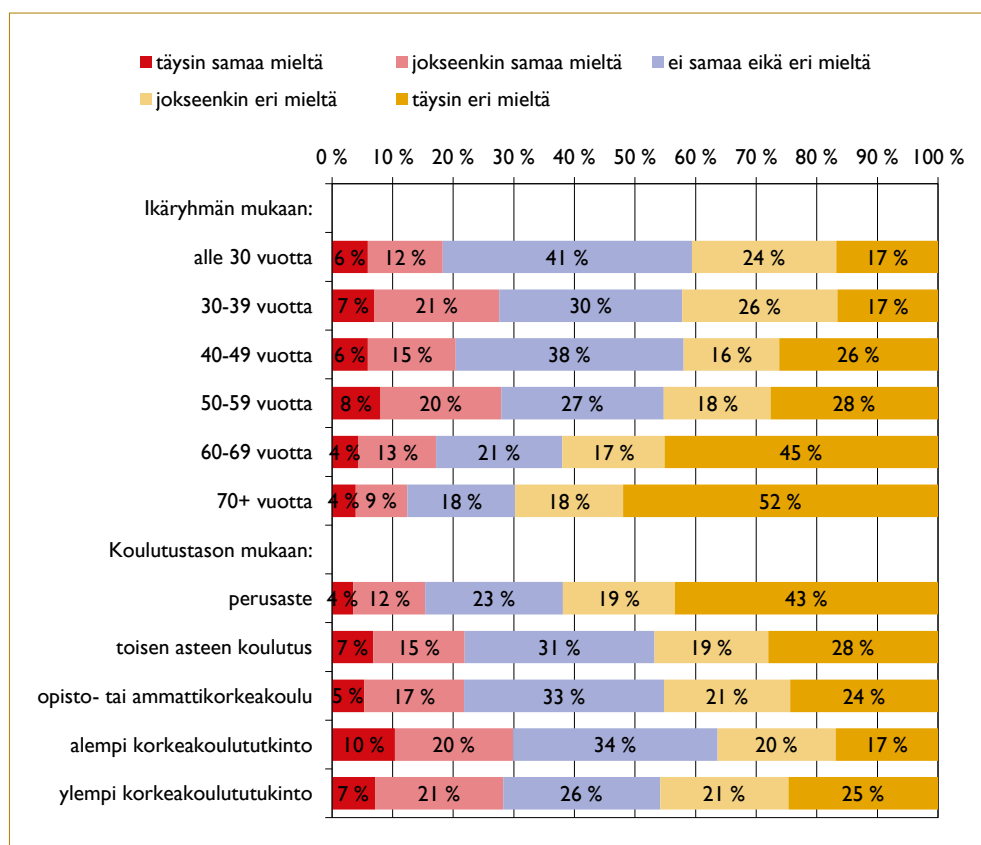
Vaihtoehtona asumisoikeusasunto?

Selvityksen yksi tavoite oli selvittää, voisivatko asumisoikeusasunnot olla ara-vuokralaisten muuttokohteina nykyistä suuremmassa määrässä. Kyselystä tähän saatiin asukkaiden näkökulmaa. Suhtautumista aso-asumiseen kysyttiin ensinnäkin mielihyvää väittämien muodossa. (kuva 34)

Väittämän ”asumisoikeusasunto voisi olla minulle hyvä vaihtoehto” kanssa täysin samaa mieltä oli 6 prosenttia vastaajista ja jokseenkin samaa mieltä 15 prosenttia – yhteensä siis noin viidennes. Puolet vastasi kieltävästi ja huomattavan moni, noin 30 prosenttia, ei ottanut kantaa. Vajaat 30 prosenttia vastasi, että ei tiedä tarpeeksi aso-asumisesta voidakseen ottaa kantaa (täysin tai jokseenkin samaa mieltä), runsas kolmannes (36 prosenttia) katsoi tietävänsä tarpeeksi ja yhtä suuri osuus ei ottanut tähän kantaa. Entä mille vastaajaryhmille aso-asunnot sopisivat parhaiten? Kuvassa 35 on eritelty vastauksia joidenkin taustatietojen mukaan.

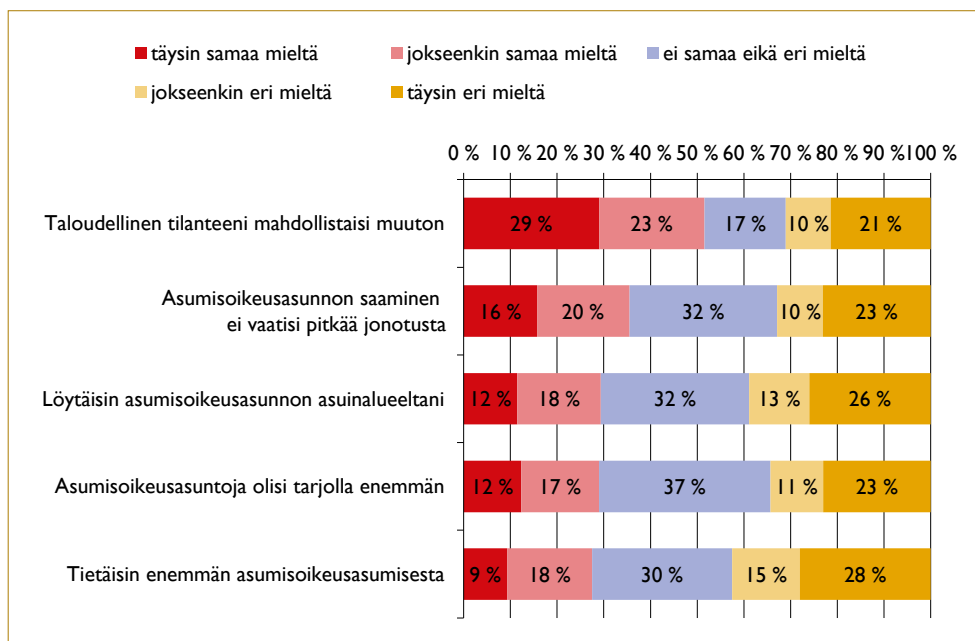


Kuva 34. Vastauksia väittämiin aso-asumisesta



Kuva 35. Vastauksia väittämään "Asumisoikeusasunto voisi olla minulle hyvä vaihtoehto"

Ikäryhmistä aso-asunnoista näyttäisivät olevan yleisimmin kiinnostuneita 30–59-vuotiaat. Vanhimmissa ikäryhmissä selvä enemmistö torjui aso-vaihtoehtoon. Nuoremmassa ikäryhmissä puolestaan varsin moni ei ottanut lainkaan kantaa. Koulutustasoryhmistä aso-asumisen arvioivat itselleen hyväksi vaihtoehdoksi yleisimmin korkeakoulutetut ja harvimminkin vain perusasteen suorittaneet. Vastaukset ajettiin myös perhetyypin mukaan, mutta eri perhetyypeillä ei ollut merkitseviä eroja. Toiseksi vastaajilta haluttiin selvittää, millä ehdoilla aso-asumista voitaisiin ajatella vaihtoehtona. Kuvasta 36 selviää, kuinka tätä kysyttiin ja mitä vastauksia saatiin.

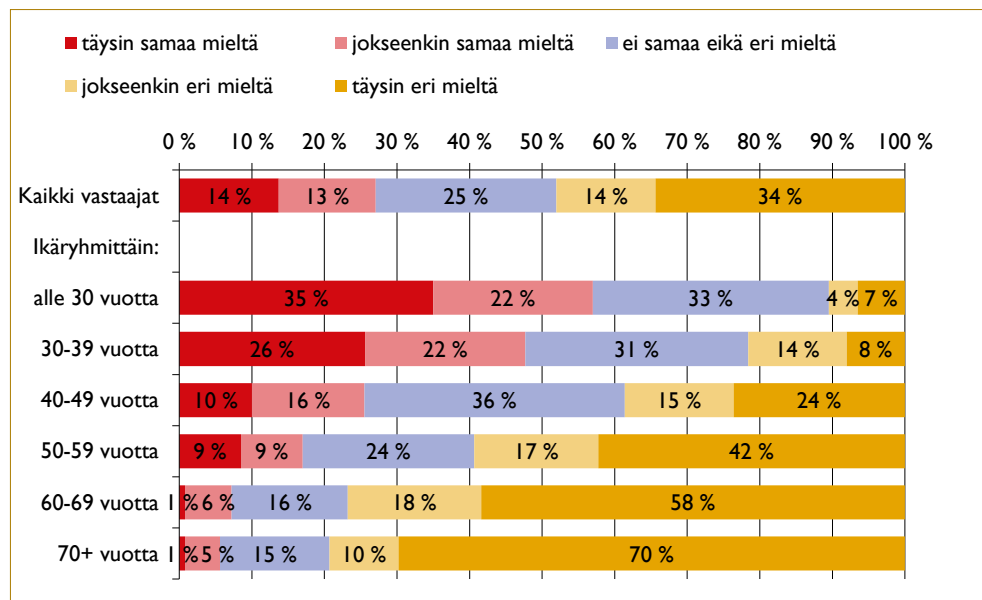


Kuva 36. Vastauksia kysymykseen "Olisin kiinnostunut siirtymään vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon, jos..."

Yli puolet olisi kiinnostunut asumisoikeusasunnosta, jos talous mahdollistaisi. Vaikka aso-asuntoon pääsee kiinni huomattavasti pienemmällä alkupanostuksella kuin omistusasuntoon, kynnys näyttää olevan silti liian korkea suurelle osalle ara-vuokralaisista. Runsas kolmannes olisi kiinnostunut aso-asunnoista, jos asunnon saisi ilman pitkää jonotusta. 30 prosenttia olisi kiinnostunut, jos tarjonta olisi runsaampaa tai jos asunto löytyisi omalta alueelta. Vajaat 30 prosenttia katsoi, että parempi tietämys aso-asumisesta voisi lisätä hänen kiinnostustaan. Lisäksi merkilepantava tulos oli, että useissa kohdissa varsin suuri osuus vastasi "ei samaa eikä eri mieltä". Ilmeisesti huomattava osa ei tiedä paljoa aso-järjestelmästä ja asuntojen tämänhetkisestä tarjonnasta.

Vaihtoehtona omistusasunto?

Tärkeä selvityksen teema oli myös ara-vuokralaisten halukkuus ja mahdollisuudet oman asunnon hankkimiseen. Tätäkin asiaa tiedusteltiin usealla kysymyksellä. Aiheesta oli ensinnäkin pari väittämämuotoista kysymystä. Vastaajan ikä osoittautui niissäkin vahvaksi selittäjäksi. (kuva 37)

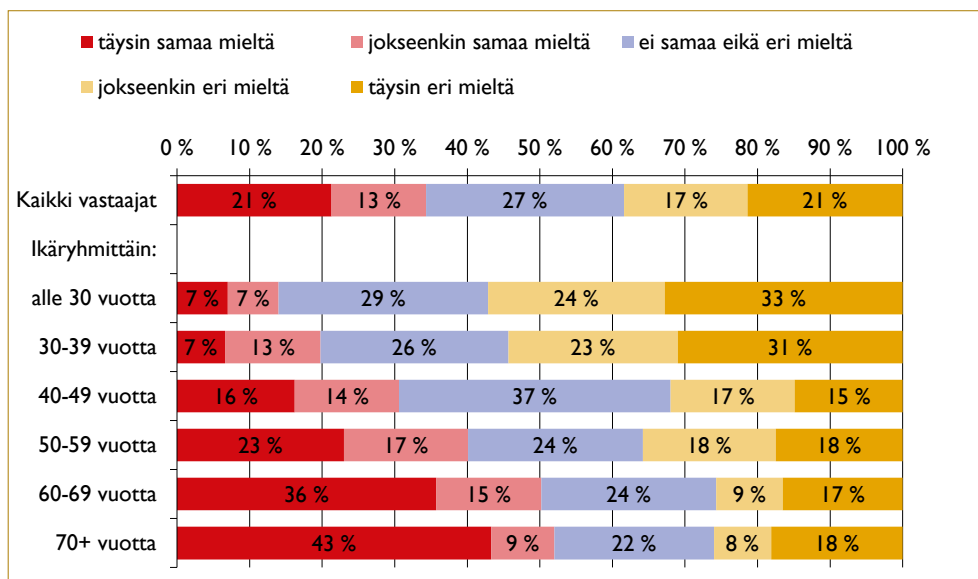


Kuva 37. Vastauksia väittämään ”Suunnittelen asuvani kymmenen vuoden kuluttua omistusasunnossa”

Vastaajista 27 prosenttia suunnitteli asuvansa kymmenen vuoden kuluttua omistusasunnossa (vähintään ”jokseenkin” samaa mieltä). Vajaa puolet oli väittämän kanssa eri mieltä, kun taas neljännes ei ottanut kantaa. Omistusasuntosuunnitelmien ja vastaajan iän välillä vallitsi voimakas riippuvuus. Alle 30-vuotiaista enemmistö ja seuraavastakin ikäryhmästä noin puolet suunnitteli asuvansa kymmenen vuoden kuluttua omistusasunnossa. Lisäksi näissä ikäryhmissä joka kolmas vastasi ”ei samaa eikä eri mieltä” eli ei siis ainakaan sulje pois tätä vaihtoehtoa. 40–49-vuotiaista suunnitteli asunnon ostoa 26 prosenttia ja yli kolmannes ei ottanut kantaa.

Yli 50-vuotiaiden ikäryhmissä asunnonostosuunnitelmat olivat huomattavasti harvinaisempia. Tämä onkin ymmärrettävää. Mahdollinen ennakkosäästäminen ja asuntolainan maksaminen muodostavat yleensä erittäin pitkäaikaisen projektin. Siten ensimmäisen asunnon hankinta sijoittuu luontevimmin siihen elämänkaaren vaiheeseen, kun työuraa on vielä suhteellisen paljon jäljellä.

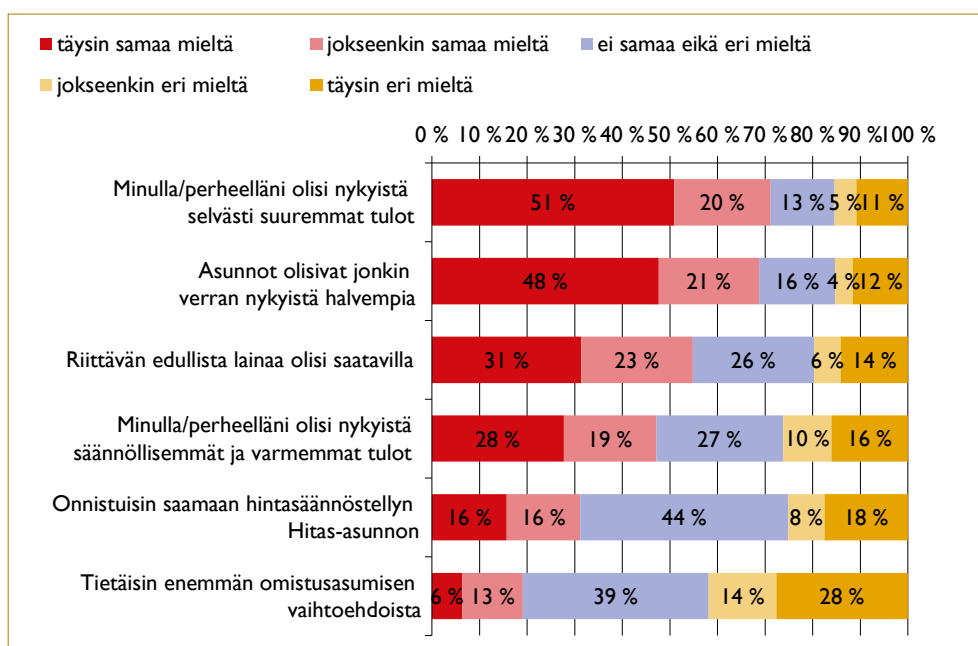
Sekä nuoremmat että iäkkäämmät vastaajat painottuivat pienituloisiin. Pienituloisuudella on kuitenkin eri ikäryhmissä erilainen luonne. Nuorten aikuisten pienituloisuus on usein elämänvaiheeseen liittyvää ja tulojen voi odottaa kohenevan, kun asema työelämässä vakiintuu. Ikääntyvien pienituloisuudella on yleensä toisenlainen, pysyvämpi luonne. Nämä tulo-odotukset vaikuttavat luonnollisestikin asumissuunnitelmiin.



Kuva 38. Vastauksia väittämään ”En halua sitoutua omistusasumiseen”

35 prosenttia vastasi, että ei halua sitoutua omistusasumiseen, 38 prosenttia oli eri mieltä eli on valmis sitoutumaan siihen ja noin neljännes ei ottanut kantaa (kuva 38). Tässäkin vastaajan ikä oli vahva selittäjä. Alle 40-vuotiaista suurin osa vastusti väittämää, yli neljännes ei ottanut kantaa ja vain harva kannatti väittämää. Yli 60-vuotiaista joka toinen ei halunnut sitoutua omistusasumiseen, vajaa neljännes ei ottanut kantaa ja noin neljännes vastusti väittämää.

Vastauksista piirtyy selvä kuva, että ara-vuokralaisten nuoremmat ikäryhmät aina 40 ikävuoteen ovat yleisesti suuntautumassa ainakin pitemmällä aikavälillä omistusasumiseen. Sitä vastoin vanhimmat ikäryhmät eivät yleensä tällaista suunnittele, vaan ovat jäämässä pysyvämmiin ara-vuokralaisiksi. Vastaajilta kysyttiin myös, millä ehdoilla hän olisi halukas siirtymään omistusasuntoon. Vastauksia tähän ilmenee kuvasta 39.



Kuva 39. Vastauksia kysymykseen ”Olisin kiinnostunut siirtymään vuokra-asunnosta omistusasuntoon, jos...”

Suuri enemmistö vastaajista (noin 70 prosenttia) olisi kiinnostunut siirtymään omistusasuntoon, jos nykyisen tulotason ja asuntojen hintojen epäsuhta ei olisi niin suuri. Vain 16 prosenttia vastasi kieltävästi. Myös riittävän edullinen laina houkuttelisi suurinta osaa asunnon ostoon. Noin joka toiselle merkitsi se, että tulot olisivat nykyistä säännöllisempiä ja varmempia. Vastauksista kuvastuu yleisempi Suomessa vallitseva omistusasumisen arvostus ja ensisijaisuus: jos vain varaa on, niin suurin osa haluaa omistusasunnon. Ne, jotka priorisoivat vuokra-asumista, olivat selvä vähemmistö myös ara-vuokralaisten keskuudessa.

Vajaat 30 prosenttia vastasi, että Hitas-asunnon saaminen saisi kiinnostumaan asunnon ostosta. Tähän varsin suuri osuus, 44 prosenttia, vastasi ”ei samaa eikä eri mieltä” eli ilmeisesti ei tunne tarpeeksi Hitas-järjestelmää ottaakseen kantaa. Suhteellisen harvat katsoivat, että kiinnostusta lisäisi tieto omistusasumisen vaihtoehtoista. Tämän kohdan muotoilu oli mahdollisesti hieman moniselitteinen ja jäi todennäköisesti osalle hämäräksi.

Vastaajilta tiedusteltiin myös mahdollisesta asuntosäästämisestä. Heistä 3 prosenttia ilmoitti olevansa ASP-säästäjiä ja 5 prosenttia säästävänsä asunnon hankintaan muulla tavoin. Yhteensä siis 8 prosentilla asunnonhankintasuunnitelmat olivat konkretisoituneet etukäteissäästämisenä.

4 Asiantuntijahaastatteluiden tulokset

4.1

Asiantuntijahaastatteluiden tavoitteet ja toteutus

Osana selvitystä tehtiin asiantuntijahaastatteluita syventämään tilasto- ja kyselyaineistoa. Asiantuntijat valittiin tilaajan esityksestä. Haastatteluissa arvioitiin, miten ara-asuntojen vuokrasopimusten määräaikaistaminen mahdollisesti vaikuttaisi niin asukkaisiin, asuinalueisiin kuin asuntojen omistajiin. Haastatellut esittivät arvioitaan pienituloisille sopivista asumisen vaihtoehtoista sekä keinoista turvata niiden riittävä tuotanto. Yhtenä näkökulmana pohdittiin, olisiko asuntojen saatavuuden kannalta merkitystä, jos ara-vuokralaiset asetettaisiin ensisijalle aso-valinnoissa. Lisäksi mukaan on otettu asukaskyselystä esiin nousseita teemoja, kuten aso-asuntojen tunnettuus asumisen vaihtoehtona. Asiantuntijahaastatteluita toteutettiin henkilökohtaisina ja puhelinhaastatteluina. Yhteenveto esitetään nimettömänä, jotta jokainen on voinut esittää näkemyksensä vapaasti. Yhteensä haastatteluja tehtiin 21 kappaletta (liite 3).

4.2

Asiantuntijoiden arviot ara-vuokrasopimusten määräaikaistamisesta

Sosiaalisen asuntotuotannon on tarkoitus suuntautua pienituloisille ja vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Tämän varmistamiseksi yhtenä mahdollisuutena on esitetty ratkaisua, jossa ara-vuokra-asukkaiden vuokrasopimukset olisivat määräaikaaisia. Sopimuksen uudistamisen ehtona olisi tulojen ja varallisuuden tarkistaminen tietyin väliajoin.

Haastateltujen mielestä tavoitteena tulee olla pysyvien asuntoratkaisujen tarjoaminen asukkaille. Yli kaksi kolmasosaa ei nähnyt määräaikaaisuutta lainkaan mielekkäänä. Kriittisesti suhtautuvat perustivat näkemyksensä ratkaisun tuottamaan suureen työ-määrään ja saatavan hyödyn marginaalisuuteen. Suurituloisten määrä ara-asunnoissa on kuultujen asiantuntijoiden ja tämän selvityksen tulosten mukaan vähäinen. Usea muistutti, että asumisen yhteydessä on aina muistettava inhimillisyyys ja todellisessa elämässä kiinni pysyminen. Ajoittainen tarkistaminen heikentäisi oleellisesti asukkaan turvallisuuden tunnetta, mikä on oleellinen tekijä kodista puhuttaessa.

Määräaikaisuuden kannattajat perustelivat näkemystään sillä, että tarkistuksien avulla asunnot saataisiin kohdennettua sosiaalisesti oikein pienituloisten käyttöön. ”Tukea asumiseen ei pidä olla sellaisilla, jotka eivät sitä tarvitse”, yksi vastaaja täsmensi. Mahdollisen tarkistuksen esitetään tapahtuvan harvoin, esimerkiksi viiden vuoden välein, asuntoa vaihtaessa tai elämäntilanteen merkittävästi muuttuessa,

kuten opintojen päättyessä tai työttömän työllistyessä. Yksi asiantuntija arvioi, että käytännössä tarkistaminen koskisi noin 5-10 prosenttia asuntokannasta. Useampi ajatusta kannattavakin muistuttaa, että käytännössä räikeitä tapauksia on äärimmäisen vähän. Kannattajista usea esitti kannalleen varauksia, jotka liittyvät menettelyn tuottamaan työmäärään ja vastaavasti vähäiseen hyötyyn.

Lähes kaikki asiantuntijat muistuttivat, että asukkaiden vaihtumista tapahtuu joka tapauksessa elämäntilanteiden muuttuessa, eli elämän kirjo pitää huolen vaihtuvuudesta. Määräaikaisuudessa nähtiin selkeästi enemmän kielteisiä kuin myönteisiä vaikutuksia. Seuraavassa vaikutuksia tarkastellaan tarkemmin asukkaiden, omistajan, asuinalueen ja valvonnan kannalta.

Asukkaiden kannalta

Asiantuntijat näkivät ara-vuokra-asuntojen vuokrasopimusten muuttamisen määräaikaiseksi tuottavan asukkaille epävarmuuden tunnetta. Asukkaiden tulot voivat vaihdella niin, että asetetut tulorajat voivat väliaikaisesti ylittyä esimerkiksi pätkättöiden tai muiden satunnaisten tulojen vuoksi. Määräaikaisuuden ongelmaksi nähtiin eräänlainen kannustinloukku: asukkaat voisivat asunnon menettämisen pelossa joutua miettimään, ottaako työpaikan vastaan.

Haastateltavat arvioivat, että malli voisi lisätä harmaata taloutta eli työtä tehtäisiin pimeästi asunnon menettämisen pelossa. Samoin todennäköisesti keksittäisiin muita keinoja asetettujen tulorajojen kiertämiseen tai koko tarkistuksen välttämiseen. Tarkistukset myös vahvistaisivat osaltaan segregatiota, kun asiansa paremmalle mallille saaneet asukkaat joutuisivat muuttamaan asunnostaan pois.

Vuokra-asuntojen omistajan kannalta

Määräaikaisuus lisäisi asukkaiden vaihtuvuutta vuokra-asunnoissa. Tämä nostaisi kustannuksia ja saattaisi myös lisätä asuinalueiden levottomuutta. Vaihtuvuuden seurauksena asuntojen kunnan arvioitiin myös heikkenevän, koska väliaikaisesta asunnosta ei välttämättä pidetä yhtä hyvää huolta kuin pysyvästä kodista.

Asunnot olisivat lisääntyvien asukasvaihdosten seurauksena mahdollisesti enemmän tyhjiillä, mikä pienentää vuokratuloja heikentäen taloyhtiöiden taloudellista tilannetta. Tilanteen jatkuessa taloyhtiöille muodostuu painetta nostaa asumiskuluja. Vuokranantajan kannalta syntyisi tilanne, jossa parhaat, asiansa hyvin hoitavat asukkaat pakotettaisiin muuttamaan pois. Asiantuntijat arvioivat, että tuotto-odotusten pienentyessä halukkuus rakentaa lisää kohteita vähenee.

Asuinalueen kannalta

Asuinalueen kannalta asumisen pitkäaikaisuus nähtiin myönteisenä, koska pitkäaikaiset vuokralaiset huolehtivat asuinympäristöstään ja pyrkivät tekemään siitä viihtyisän. Jos asuminen on jollakin alueella pääosin lyhytaikaista, alueelle sijoittuu samanlaisessa elämäntilanteessa olevia asukkaita. Määräaikaistarkistuksen arvioitiin vaikuttavan vain pieneen osaan vuokralaisista, jolloin saatavat hyödyt eivät vastaisi aiheutuvia kustannuksia ja byrokratiaa. Joidenkin mielestä ongelma koskee ainoastaan Helsinkiä.

Tarkistamisen kannattajien mielestä käytännön avulla pystyttäisiin varmistamaan, että ara-vuokra-asunnot pysyvät tarkoituksenmukaisesti pienituloisten käytössä. Elämäntilanteen muutoksen myötä pitäisi kannustaa hyvätuloisia asukkaita muuttamaan muihin vuokra-asuntoihin tai hankkimaan omistus- tai aso-asunnon. Kuitenkin tarkat rajat voisivat synnyttää myös pyörövi-ilmiön, jossa muutetaan ara-vuokra-asunnoista pois ja takaisin tulojen muuttuessa. Edestakaiset muutot taas osaltaan lisääisivät hallinnollista työtä.

Tarkistusmenettelyn valvonnan kannalta

Vuokra-asuntojen ja vuokralaisten määrä on niin suuri, että määräaikaisuuden ei katsottu tuottavan taloudellista hyötyä. Mikäli määräaikaisuus otettaisiin käyttöön, tulisi valvontaan luoda järjestelmä tarkkoine käytäntöineen. Haastateltavien mielestä määräaikojen ja -rajojen asettaminen olisi jo itsessään haasteellista ennen käytäntöön soveltamista. Ratkaistavana olisi monia asioita, kuten valvova taho, asetettavat tulorajat sekä suhtautuminen satunnaisiin tuloihin. Olisi myös päätettävä, mikä taho suorittaa irtisanomisen ja varmistaa, että asunto tyhjentyy määräajassa.

Esimerkiksi perinnön kautta saatava omaisuus ei välttämättä ole yksiselitteisesti myönteinen asia vuokralaisen kannalta, jos saatu omaisuus sijaitsee kaukana eikä ole helposti realisoitavissa. Valvonnan epäiltiin aiheuttavan sääntöjen ja määräysten kiertämistä ja pahimmillaan edistävän harmaata taloutta. Useimmat huomauttivat, että suurimmalla osalla tilanne ei tarkistuksissa muuttuisi, koska ara-vuokra-asukas-rakenne painottuu selvästi pienituloisiin, mikä todentuu tämän selvityksen tilasto- ja kyselyosuuksissa. Yksi vastaaja muistutti myös, että sosiaalinen vuokra-asuminen ei houkuttele varakkaita asukkaita, joten huoli asuntojen siirtymisestä vähitellen varakkaille on turha.

Kehittämis ehdotuksia

Haastateltavien mielestä vuokrasopimusten määräaikaistamisen sijasta olisi mielekkäämpää pohtia uudelleen sosiaalista vuokra-asumista kokonaisuutena. Yhtenä vaihtoehtona olisi suunnata osa nykyisin rakentamiseen kohdistuvasta tuesta suoraan asukkaalle. Tällaisia ajatuksia esitti neljä haastateltua. Nykyisin tukien avulla alennetaan asunnon rahoituksen kuluja, rakentamiskustannuksia ja tontin hintaa. Kun tuet suunnattaisiin asukkaille, olisi järjestelmä läpinäkyvä ja tuki kohdentuisi varmasti oikein. Tällä hetkellä kaupungit ja kunnat tukevat asuntorakentamista vaihtelevin tavoin. Tuki voi olla esimerkiksi tonttien vuokrassa eikä tätä oteta huomioon todellisia asumisen kustannuksia laskettaessa.

Ajatuksen esittäjät näkivät, että tukien kohdistaminen suoraan asukkaille lisäisi vuokra-asuntojen rakentamista, toisi lisää vaihtoehtoja asukkaille ja osaltaan kohen-taisi vuokra-asumisen mainetta. Lähes kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että vuokra-asumisen mainetta on parannettava ja sen houkuttavuutta on lisättävä.

Melkein kaikki haastatellut toivoivat muutoksia ara-rakentamiseen liittyviin käytäntöihin. Ara-rakentamiseen liittyvien rajoitusten toivottaisiin poistuvan esi-merkiksi 20 vuoden jälkeen, minkä jälkeen hyväksyttäisiin liikevoiton tavoittelu asuntokannan avulla. Osan mielestä asuntokanta on kuollutta pääomaa, jota ei voi hyödyntää taloudellisesti tehokkaasti. Samoin toivottiin, että ara-asuntoja voisivat rakentaa muutkin kuin yleishyödylliset asunnontuottajat.

4.3

Ara-vuokra-asuntojen sisäiset muutot

Ara-vuokra-asunnoissa tapahtuu runsaasti sisäisiä muuttoja elämäntilanteiden muut-tuessa. Asukkaat muuttavat työn vuoksi, perhetilanteen muuttuessa tai pelkästään vaihtelun vuoksi. Osa asukkaista muuttaa joko omistus- tai muuhun asuntoon uudel-le seudulle tai alueelle. Yksi vastaaja huomautti, että sisäisissäkin muutoissa asuin-alueista syntynyt mielikuva vaikuttaa päätökseen siitä, mihin halutaan muuttaa.

Yleisesti pienistä asunnoista on enemmän kysyntää kuin kooltaan suurista. Poik-keuksena ovat maahanmuuttajat, joilla on keskimäärin suuremmat perheet. Maa-

hanmuuttajilla sosiaalinen kanssakäyminen, vanhemmista huolehtiminen ja lähellä asuminen on usein osa kulttuuria. Muutama asiantuntija huomautti, että tätä ei pidä nähdä ongelmana vaan kulttuurisena tapana.

Ara-vuokra-asuntoja tai kuntien omistamia vuokra-asuntoja vaihdetaan myös siten, että asukkaat itse sopivat keskenään vaihtamisesta. Tämä koetaan periaatteessa toimivaksi käytännöksi. Haasteena on tällöin kuitenkin se, että vuokranantajalle ei jää aikaa asunnon korjaustöille. Haastateltavat toivoivat markkinoille enemmän joustavia ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat mm. suuremmat asunnot kaveriporukoille eli mahdollisuuden vuokrata asuntoa huone kerrallaan.

Kehittämisehdotuksia

Asunnontuotannon kannalta vastaajat kokivat tärkeäksi, että rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuotojen asuntoja ja erikokoisia asuntoja. On tärkeää, että uusille alueille rakennetaan riittävästi myös perheasuntoja.

4.4

Segregaatioon liittyvät kysymykset

Asiantuntijoiden mielestä asuinalueiden segregoitumiseen ei voida vaikuttaa yksinomaan asuntopolitiikalla. Tietyille alueille kasaantuu pienituloisia asukkaita ja maahanmuuttajia kantaväestön muuttaessa pois. Toisaalta myös kantaväestössä on alkoholiongelmaisia, moniongelmaisia ja asunnottomia, jotka asuvat samoilla alueilla. Maahanmuuttajat ovat näkyvä osa, mutta kantaväestön syrjäytyminen on tietyillä alueilla segregoitumisen kannalta keskeisempi ongelma.

Haastatelluista lähes kaikki arvioivat, että segregaatio ei vielä ole yleinen ongelma, vaan se on lähinnä suurten kaupunkiseutujen ilmiö ja niiden sisälläkin alue- ja jopa talokohtaista. Joillakin alueilla asukasvalinnoilla ei enää pystytäkään vaikuttamaan tilanteeseen hakijoiden ollessa pitkälti samanlaisessa elämäntilanteessa. Pari asiantuntijaa painotti, että jokaisen asuntokohteen pitäisi kantaa oma osansa ongelmista, ”pieni rosoisuus kuuluu stadiin”. Yksi vastaaja esitti ajatuksen, että luotaisiin kokonaan ”omat asuntomarkkinat” sellaisille, jotka eivät yksinkertaisesti pysty asioistaan huolehtimaan.

Oma muotonsa segregaatiosta on muuttoliike suurten kaupunkien kehyskuntiin, kun kaupungin hintataso nousee eikä asuntotuotanto pysty vastaamaan kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään. Varsinkin paljon työllistävällä palvelualalla palkkataso on alhainen. Työntekijöillä ei ole varaa maksaa pääkaupunkiseudun vuokria tai mahdollisuutta ostaa asuntoa etenkin alueilta, joilta olisi hyvät kulkuyhteydet. Näin ollen palvelualan työpaikkojen lisääntyessä myös vuokra-asuminen lisääntyy, ja samalla syntyy alueellista eroavaisuutta koulutustason suhteen. Tämä kehitys on pääkaupunkiseudulla jo osin havaittavissa, mutta ei vielä erityisen voimakkaana haastateltavien mielestä.

Asiantuntijat katsoivat, että vuokrasopimuksia määräaikaistamalla samalla voimistettaisiin myös segregaatiota, koska alueille päätyy samanlaisessa, mahdollisesti haastavassa elämäntilanteessa olevia asukkaita. Tarkistuksen myötä elämänsä paremmalle mallille saaneet asukkaat pakotettaisiin muuttamaan pois. Segregaation eteneminen vahvistuu: työttömyys lisääntyy, ostovoima hiipuu ja palvelut katoavat. Alueella asuvien koulutustaso laskee. Asuntojen korjaukset viivästyvät, ja huonokuntoinen ympäristö lisää osaltaan asukkaiden turvattomuuden tunnetta. Samalla sitoutuminen alueeseen heikentyy tarkistuksen pelossa eikä esimerkiksi äänestäminen tai muu vaikuttaminen omalla alueella kiinnosta. Alueen tai seudun maineen palauttaminen on vaikeaa ja kestää kauan.

Useampi haastateltava huomautti, että asumisen eri hallintamuotojen rakentaminen rinnakkain estää asuinalueiden eriarvoistumista. Ratkaisuksi esitettiin usein täydennysrakentamista, jolloin tiivistämisen avulla huolehditaan asuinalueen moninaisuudesta. Esimerkiksi lähiöiden välisiä alueita voitaisiin täydennysrakentaa, jolloin lähiöt eivät olisi samanlaisia ”saarekkeita” kuin nykyisellään.

Maahanmuuttajat hakeutuvat ymmärrettävästi samasta maasta tulleiden seuraan kulttuurista, kielitaidon puutteesta tai muista seikoista johtuen. Maahanmuuttajataustaisten oppilaiden määrä näiden alueiden kouluissa lisääntyy, mistä syystä kantaväestö voi alkaa haluta lapsensa muihin kouluihin. Haastateltavien mukaan erityisryhmät vievät paljon aikaa ja resursseja, mutta ovat kokonaisuuden kannalta katsottuna pieni ryhmä. Usea muistuttikin, että ihmisten taustoista johtuvat ongelmat ovat lopulta merkitykseltään vähäisiä.

Kehittämisehdotuksia

Lähes kaikki haastatellut toteavat, että segregaaation kaltaista laaja-alaista ongelmaa ei ratkaista ainoastaan asuntopolitiikalla. On tärkeää, että alueilla on saatavilla sekä yksityisiä että julkisia palveluita, kuten kirjastoja, kaupallisia palveluita, liikuntamahdollisuuksia ja oppilaitoksia. Palvelutason säilyttäminen monipuolisena mahdollisuuksien mukaan edistää haastateltujen mielestä myönteistä kehitystä, tarjotaan ”palveluita pärjäämiselle”.

Keskeiseksi ratkaisuksi nähtiin työpaikkojen saaminen alueille, joilla asukasrakenne on kehittymässä ongelmalliseen suuntaan. Maahanmuuttajien kotouttaminen ja nuorten syrjäytymisen estäminen ovat keskeisessä asemassa. Syrjäytymisen estämiseksi toivotaan paikallisten ratkaisujen löytämistä esimerkiksi työpaikkojen alueellisen rakenteen ja integroinnin kautta. Myös asenteisiin tulee vaikuttaa siten, että kaikenlainen erilaisuus nähtäisiin mahdollisuutena, jota voitaisiin hyödyntää alueita kehitettäessä. Sosiaalinen isännöinti nostettiin yhdeksi keinoksi. Sosiaalisen isännöinnin avulla voidaan estää myös turhia häättöjä ihmisten saadessa nopeasti apua ongelmiinsa. Aasukkaat tulisi ottaa mukaan aktiivisiksi toimijoiksi mukaan päättämään asumiseen liittyvistä asioista.

Asunnontuotannon kannalta vastaajat kokivat tärkeäksi, että rakennetaan monipuolisesti eri hallintamuotojen asuntoja ja erikokoisia asuntoja. On tärkeää, että uusille alueille rakennetaan riittävästi myös perheasuntoja. Monipuolisella asukasrakenteella voidaan välttää koulujen eriarvoistumista. Yksittäisillä alueilla on havaittavissa, että vanhemmat valitsevat asuinalueen koulun perusteella. Myös täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa alueiden monimuotoisuuteen, mutta alueellinen diversiteetti tulisi ottaa huomioon jo uusien alueiden suunnittelussa. Liian suuret alueiden väliset kontrastit eivät ole hyväksi tasapainoiselle alueelliselle kehitykselle.

4.5

Ara-vuokralaiset ensisijalle aso-valinnoissa

Aso-asumisessa on sekä vuokra- että omistusasumisen piirteitä. Asukas maksaa kertaalleen asumisoikeusmaksun ja kuukausittaista käyttövastiketta asunnostaan. Asumisoikeusmaksu palautetaan asukkaan muuttaessa pois, mutta asuntoa ei voi lunastaa kokonaan omaksi. Selvityksen yhtenä tavoitteena oli pohtia, olisiko arasukkaiden asettamisella etusijalle aso-asukkaita valittaessa merkitystä asuntojen oikeudenmukaisen kohdentamisen näkökulmasta.

Aso-asuntojen nähtiin tuovan monipuolisuutta alueelliseen asukasrakenteeseen. Aso-asuntoja on määrällisesti suhteellisen vähän ja vaihtoehto tunnetaan edelleen heikkosti. Heikko tuntemus nousi esiin tämän selvityksen asukaskyselyssä. Aso-asuminen mielletään asumisen välimuotona, joka on arvostukseltaan parempi kuin vuokra-asuminen, mutta ei kuitenkaan verrattavissa omistusasumiseen. Aso-asumisen vahvuuksiksi koettiin hyvä asumisturva, riskittömyys sekä suhteellisen helppo saatavuus asukkaan kannalta. Tarvittava pääoma on pienempi kuin omistusasunnon kohdalla.

Aso-asunnon arvo sijoituskohteena nähtiin huonoksi, sillä rakennuskustannusindeksi ei nouse samalla tavalla kuin asuntojen hinnat. Asumiskustannukset nähtiin suuriksi, ja ongelmaksi voi muodostua yhtiöiden varojen kerääminen korjauksiin ja remontteihin. Nämä voivat vaatia asukkailta lisäpanostuksia asumiseen, jos yhtiön säännölliset vastikkeet kuluvat päivittäiseen huoltoon. Haastateltujen mielestä myös asukkaiden vaikutusmahdollisuudet aso-asumisessa ovat melko heikot.

Asiantuntijoiden mukaan ara-asukkaiden asettamisen etusijalle aso-asuntoihin olisi harkittavissa oleva vaihtoehto. Toisaalta kuitenkin kaikki olivat sitä mieltä, että pienen määrän vuoksi ensisijaistamisella ei olisi todellista merkitystä. Tätä kautta vapautuisi vain vähäinen määrä vuokra-asuntoja. Lisäksi ongelma koskee pääosin vain pääkaupunkiseutua. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella joissakin kaupungeissa on aso-asuntoja annettu vuokralle, koska varsinaisia aso-hakijoita ei ole ollut. Vaikeutena nähtiin myös se, että järjestelmä edellyttäisi kahta jonoa: toinen ara-vuokra-asunnoista tuleville ja toinen muille hakijoille. Kahden jonon käytäntö toisi jälleen lisää raskasta byrokratiaa ja vain vähän hyötyjä.

Kehittämisehdotuksia

Erityisenä haasteena lähes kaikkien haastateltujen mielestä on aso-asuntojen heikko tunnettuus asumisen vaihtoehtona, mikä osaltaan johtuu tarjonnan vähäisyydestä. Yksi haastateltava luonnehtikin aso-asuntoja lähinnä asuntomarkkinoiden ”täydentäväksi palikaksi”. Kannan pienuuden vuoksi ara-asukkaiden asettamista ensisijalle ei nähdä tarpeellisenä. Useampi muistutti, että aso-asuminen on asukkaalle nykyisellään taloudellisesti epäedullinen vaihtoehto.

Asiantuntijoiden mielestä aso-asumismuotoa tuotteena tulee kehittää siten, että siitä tulisi nykyistä kannattavampi vaihtoehto sijoitusmielessä. Kuukausittaisen vastikkeen tulisi lyhentää pääomaa, jolloin asunnosta voisi ajan myötä tulla velaton. On myös varmistettava, että korjauksiin tarvittavaa rahaa kerrytetään kuukausittaisesta vastikkeesta, jotta huoltokustannukset eivät pääse yllättämään. Asukkaiden on päästävä nykyistä paremmin vaikuttamaan asuntoyhtiönsä asioihin.

Jonotusjärjestelmään toivottiin selkeyttä. Nykyisin kunta antaa edellytykset täytävälle asumisoikeutta hakevalle järjestysnumeron ja hyväksyy hakijat numerojärjestyksessä. Haasteena on ollut, että jonoissa on jatkuvasti hakijoita, jotka eivät ota mitään asuntoa vastaan. Asiantuntijoiden mielestä numerojärjestelmää olisi muutettava siten, että saatu ja käyttämätön numero olisi voimassa viisi vuotta. Näin vanhat, käyttämättömät numerot poistuisivat. Rajaamalla numeron voimassaolo viiteen vuoteen saataisiin asunnot paremmin niitä tarvitsevien asukkaiden ulottuville.

Pienituloisille sopivat asumisen hallintamuodot ja niiden riittävä tuotanto

Etenkin pääkaupunkiseudulla pohditaan, millä keinoin saataisiin tuotettua riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että joka tapauksessa tarvitaan lisää kaikenlaista asumista ja päättäjien yhteistä tahtotilaa tähän pääsemiseksi. Yhtä ainoata keinoa pääkaupunkiseudun tilanteen ratkaisemiseen ei ole. Nykyisten keinojen, kuten ara-vuokra-asuntojen, sosiaalisten vuokra-asuntojen ja muiden pienituloisille tarkoitettujen asuntojen rakentamista on lisättävä entisestään. Yksi haastateltava konkretisoi, että nykyisen kolmanneksen sijasta rakentamiskannasta puolet pitäisi suunnata vuokra-asunnoiksi. Myös aso-asuntoja kaivattiin enemmän tuomaan vaihtoehtoja asukkaille. Ongelma pääkaupunkiseudulla ratkaistaan rakentamalla lisää asuntoja kaikkien toimijoiden yhteistyöllä kuntarajat ylittäen. Toteutuakseen tämä vaatii poliittista yksimielisyyttä pääkaupunkiseudun asumisen kehittämisestä. ”Kohtuuhintaista asumista voi olla vain, jos on kohtuuhintaista rakentamista”, joku muistutti. Muutama haastateltava nosti esiin, että tonttien määrä pääkaupunkiseudulla on jo nykyisellään riittävä, mutta olemassa olevat tontit on saatava asuntorakentamisen käyttöön.

Ara-vuokra-asumisjärjestelmä toimii haastateltavien mielestä pienituloisille nykyisellään hyvin. Haasteena on kuitenkin asuntojen riittävyys. Ratkaiseminen on tärkeää, sillä tämän selvityksen asukaskyselyn mukaan enemmistö pienituloisista ara-vuokralaisista kokee nykyisetkin asumismenonsa liian korkeiksi. Koska ara-vuokra-asunnot ovat pääkaupunkiseudulla edullisin asumisen vaihtoehto, ovat muut asumisen muodot käytännössä taloudellisesti tavoittamattomissa. Tästä syystä tärkeää on edellä mainittu asiantuntijoiden esittämä ratkaisu eli sosiaalisen asuntotuotannon riittävä rakentaminen. Aso-asuntoja haastatellut pitivät lähinnä täydentävänä tekijänä vähäisen määrän ja heikon tunnettuuden vuoksi.

Varsinaisia uusia hallintamuotoja asiantuntijat eivät esittäneet. Tonttimaan ja rakentamisen kustannukset ovat pääkaupunkiseudulla kuitenkin jo sillä tasolla, että ara-vuokralatojen rakentaminen ei kiinnosta rakennusyhtiöitä. Yhtenä vaihtoehtona olisi rahoituksen vapauttaminen ara-rajoituksista, mikä antaisi rakentajille enemmän vapauksia omaisuuden liiketaloudelliselle hyödyntämiselle. Näin hyväksyttäisiin liikevoiton tavoittelu tietyn ajan jälkeen. Haastatteluissa kritisoitiin myös kaavoituksen jäykkyyttä ja rohkeuden puuttumista. Nopealla ja rohkealla kaavoituksella asioita voitaisiin saada nopeammin liikkeelle. Tuotettavia asuntokokonaisuuksia pitäisi rajata niin, että pienilläkin rakennusliikkeillä olisi mahdollisuus osallistua kilpailutuksiin.

Vuokra-asumisen maine nähdään yhä heikommaksi verrattuna omistusasunnossa asumiseen. Ainoastaan työsuhdeasunnossa asumista pidetään hyväksyttävänä vuokra-asumisen muotona. Suomessa on perinteisesti arvostettu omistusasunnossa asumista, mikä on osaltaan vaikuttanut vuokra-asuntojen rajattuun saatavuuteen. Heikko arvostus heijastuu asuntojen rakentamistahtiin.

Haastatellut asiantuntijat olivat pääosin tyytyväisiä nykyiseen ara-asukkaiden valintakäytäntöön, joka perustuu hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen selvittämiseen ja niiden pohjalta tehtävään kokonaisarvioon. Aiemmin käytetyt kiinteät tulorajat on poistettu, ja tämä koettiin onnistuneeksi ratkaisuksi. Nykyiset käytännöt on koettu joustaviksi ja ne mahdollistavat riittävässä määrin paikallisten olosuhteiden huomioinnin ja tarveharkinnan. Yksittäisenä huomiona pari asiantuntijaa kuitenkin huomautti, että sähköisen asioinnin myötä ”kosketus ihmisten elämään” on vaarassa hävitä.

Kehittämisehdotuksia

Uusien sukupolvien myötä vuokra-asumisen maineen nähdään olevan kohentumassa. Arvostusten moninaistuessa omistusasuminen ei enää ole välttämättä yhtä selkeä suunta kuin aiemmin. Oman asunnon hankintapäätöksen nähtiin siirtyvän ainakin myöhäisemmälle iälle. Vuokra-asumisesta uskottiin olevan tulossa aiempaa hyväksyttävämpi asumismuoto.

Vuokra-asumisen imagoa julkisuudessa pitäisi pyrkiä määrätietoisesti parantamaan esimerkiksi kertomalla, millaisia toimivia vaihtoehtoja se tarjoaa erilaisiin elämäntilanteisiin. Asuntojen tarjontaa voitaisiin myös parantaa joustavoittamalla sekä asukasvalintaa että asuntotuotantoa koskevia määräyksiä. Asiantuntijoiden mielestä sekä vuokralla asumisesta että vuokra-asuntojen rakentamisesta pitäisi tehdä nykyistä houkuttelevampaa. Yksi asiantuntija nosti esiin sen, että rakentamiseen kohdistuvia rajoituksia on jo nykyisellään liikaa. Niitä purkamalla saataisiin lisää ”järkevää rakentamista”.

Asumispäätöksiin vaikuttavat myös mielikuvat asuinalueiden luonteesta. Haastateltavat muistuttivat, että myös asuinalueisiin liitettyihin mielikuviin, alueen imagoon on kiinnitettävä huomiota. Tämä etenkin siitä syystä, että kerran muodostuneet mielikuvat asuinalueesta muuttuvat hitaasti, etenkin kielteiset.

Asuntotuotannon tarve on suuri erityisesti pääkaupunkiseudulla, ja keskeiseksi haastatellut näkivätkin asuntotuotannon lisäämisen yleisesti. Tärkeää olisi saada kaupunkiseudulle kokonaiskuva asuntopolitiikasta sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Kokonaisratkaisussa tulisi ottaa huomioon asuntomäärän lisääminen koko pääkaupunkiseudulla sekä ratkaisujen hakeminen pitkäjänteisellä suunnitelmallisuudella. Mukaan on saatava lisää toimijoita ja ylitettävä kuntarajat.

Kaupunkialueen tiivistäminen on yksi mahdollisuus asuntotuotannon ja sitä kautta asukasrakenteen monipuolistamiseen. Vaihtoehtoja ovat esimerkiksi täydennysrakentaminen lähiöiden ja keskustan väliin sekä nykyistä korkeampien talojen rakentaminen etenkin raideliikenteen läheisyyteen. Myös tyhjiä toimistotiloja pitäisi muuttaa asunnoiksi. Ratkaisuissa on alati huomioitava yksilölliset tarpeet, esimerkiksi erilaisten väestöryhmien tarpeet ja nuorten itsenäistymisen tukeminen. Asuntoja tehdään arkea varten, hyvässä kaupunkiympäristössä työ ja asuminen sujuvat.

5 Yhteenveto ja pohdintaa

Selvityksen tavoitteena oli selvittää ara-vuokra-asukkaiden tulo- ja varallisuustilannetta sekä mahdollisuuksia ja halukkuutta siirtyä muihin asumisen hallintamuotoihin. Päähuomio kohdistettiin pääkaupunkiseutuun, missä vuokra-asuntotilanne on kirein ja ara-vuokra-asuntojen kysyntä suurinta. Lisäksi hankkeen tehtävänä oli arvioida, mitä vaikutuksia voisi olla eräillä järjestelmän muutoksilla: määräaikaisten vuokrasopimuksilla tai ara-vuokra-asukkaiden asettamisella ensisijalle valittaessa asukkaita asumisoikeusasuntoihin. Selvitys perustuu tilastoaineistoihin, asukaskyselyyn, asiantuntijahaastatteluihin ja aiempaan tutkimustietoon.

5.1

Ara-vuokra-asuntojen asukasrakenne

Ara-vuokra-asuntojen asukasrakennetta tutkittiin etenkin tulotason kannalta. Asukkaita valittaessa heidän taloustilanteensa tarkistetaan, mutta ei enää sen jälkeen. Tämän pohjalta herääkin kysymys, ovatko julkisella tuella tuotetut vuokra-asunnot siinä käytössä, mihin ne on tarkoitettu vai onko niistä merkittävä osuus jäänyt ikään kuin ”väärin käsiin” asukkaiden ajan myötä parantaessa tulojaan ja vaurastuessa?

Asukasrakennetta tutkittiin kahdella tasolla. Ensimmäkin koko maan osalta tätä selvitetiin Tilastokeskuksesta hankitulla kattavalla tilastoaineistolla. Pääkaupunkiseutu otettiin muuta Suomea tarkempaan tarkasteluun, koska siellä asuntotilanne poikkeaa muusta maasta korkealla hinta- ja vuokratasolla, etenkin pienten vuokra-asuntojen ylikysynnällä sekä ara-kannan muuta maata vähäisemmällä asukasvaihtuvuudella. Pääkaupunkiseudulta käytettiin tilastoaineiston ohella myös asukaskyselyllä kerättyjä tietoja.

Tämän tutkimuksen mukaan ara-vuokra-asukkaat painottuivat selvästi pienituloisiin. Tulotasoja tutkittiin tulokymmenysten eli -desiilien pohjalta. Koko maassa kaksi kolmesta ara-vuokra-asuntokunnasta (67 prosenttia) kuului neljään alimpaan desiiliin. Kuitenkin asukkaista löytyi pieni osuus myös hyvätuloisia. Ylimmän tulodesiilin edustajia oli 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimmän 4,0 prosenttia asuntokunnista, kahteen ylimpään desiiliin kuului siis yhteensä 5,8 prosenttia. Lukumääräisesti kahteen ylimpään desiiliin kuului noin 20 000 ara-vuokra-asuntokuntaa, joista vajaat 10 000 asui pääkaupunkiseudulla.

Keskitulo kulutusyksikköä kohti vuodessa oli ara-vuokra-asuntokunnilla noin 17 000 euroa. Ara-vuokralaisiin verrattuna keskitulo oli markkinavuokra-asukkailla noin neljänneksen korkeampi (21 000 euroa), osakeasuntojen omistajilla noin kaksinkertainen (33 000 euroa) ja omakotitaloasukkailla 75 prosenttia korkeampi (30 000 euroa). Asumisoikeusasukkaat sijoittuivat tulotasoltaan omistus- ja vuokra-asukkaiden välille, heillä keskitulo oli 58 prosenttia ara-vuokralaisia korkeampi (27 000 euroa). Opiskelijat ovat yksi pienituloisen ryhmä, joka laskee keskituloa sekä ara- että markkinavuokra-asunnoissa. Opiskelijaviittehenkilöitä oli ara-vuokra-asuntokunnissa 7 prosenttia ja

markkinavuokra-asuntokunnissa 9 prosenttia, kun taas muissa hallintamuodoissa heitä ei ollut juuri lainkaan (viitehenkilö = asuntokunnan suurituloisin jäsen).

Pääkaupunkiseudun yleinen tulotaso on selvästi muuta maata korkeampi. Myös seudun ara-vuokra-asukkaat olivat keskimäärin hieman parempituloisia kuin muun Suomen. Ara-vuokra-asukkaiden suhteellinen tulotaso alueen yleiseen tulotasoon nähden oli kuitenkin pääkaupunkiseudulla heikompi kuin muualla maassa.

Kuuden vuoden aikavälillä (2005–2011) ara-vuokra-asukkaiden tulojakaumassa on tapahtunut pieni siirtymä pienituloisempaan suuntaan sekä koko maan tasolla että pääkaupunkiseudulla. Pitkällä, parinkymmenen vuoden aikavälillä ara-vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso on etääntynyt selvästi yleisestä keskitulosta, minkä yhtenä selittäjänä on yleinen tuloerojen kasvu.

Nettovarallisuutta (varat miinus velat) oli 16 prosentilla pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokunnista. Merkittävän varallisuuden omistaminen oli harvinaista. Alle kahdella prosentilla varallisuutta oli niin paljon, että ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa käytettävät varallisuusrajat olisivat ylittyneet.

Tulo- ja varallisuustietoja analysoitiin myös asumisajan mukaan. Osoittautui, että pitkään asuneissa ei ollut sen suurempaa osaa hyvätulaisia kuin lyhyen aikaa asuneisakaan. Tämän suuntainen tulos saatiin sekä koko maasta että pääkaupunkiseudulta. Myöskään asumisajalla ja nettovarallisuudella ei ollut riippuvuutta pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkailla.

Nämä tulokset olivat sikäli hieman yllättäviä, että uudet, asukasvalinnassa valitut ara-vuokra-asukkaat painottuvat nuoriin ikäluokkiin. Vaikka valinta-ajankohtana he olisivat pienituloisia, tulotasossa on useimpien kohdalla odotettavissa kasvua tulevaisuudessa. Samoin nettovarallisuuden voisi olettaa iän ja asumisajan myötä ainakin pitkällä aikavälillä kasvavan. Tuloksia selittää se, että tulotason parantuessa ja/tai varallisuuden lisääntyessä riittävästi ara-vuokra-asukkailla on suuri alttius siirtyä omistusasuntoihin. Prosessi on ilmeisesti niin voimakas, että pitkään asuneissakin on vain vähän hyvätulaisia ja varakkaita. Tämä näyttää pätevän myös pääkaupunkiseudulla, vaikka siellä asukasvaihtuvuus on muuta maata selvästi vähäisempää. Tätä tulkintaa tukevat asukaskyselyn tulokset muuttoaalttiudesta.

5.2

Kaupunkien ja yleishyödyllisten omistajien vuokra-asukasrakenne

Pääkaupunkiseudun osalta selvitettiin, missä määrin asukasrakenne eroaa toisistaan kaupunkien ja yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen omistamissa ara-vuokra-asunnoissa. Jossain määrin nämä vuokralaisryhmät erosivatkin profiililtaan. Tulosten mukaan yleishyödyllisten omistajien vuokra-asukkaat olivat hieman parempituloisia kuin kaupunkien, mutta silti pienituloisia verrattuna muihin hallintamuotoryhmiin (markkinavuokra, omistus, aso). Yleishyödyllisten omistajien vuokralaisissa oli myös jonkin verran suurempi osuus työssäkäyviä sekä pariskuntia ja kahden vanhemman perheitä kuin kaupunkien vuokralaisissa. Edelleen yleishyödyllisten vuokra-asukkaat olivat keskimäärin koulutetumpia ja nuorempia sekä he olivat asuneet asunnossaan lyhyemmän aikaa kuin kaupunkien vuokra-asukkaat.

Aiemmin on havaittu, että yleishyödyllisten omistajien ja kaupunkien asuntojen hakijatkin eroavat jonkin verran profiililtaan siten, että edellisiin hakee enemmän pariskuntia ja työssäkäyviä (Myrén 2006, Hirvonen 2010). Hakijaprofiilien erojen taustalla ovat mahdollisesti eri omistajiin liitetyt erilaiset mielikuvat: kaupungit mielletään ehkä selvemmin heikko-osaisten ryhmien asuttajina, yleishyödyllisten rooli taas yleisemmin vuokra-asuntojen tarjoajina kaikille vuokra-asunnon tarvitsijoille. Erot hakijajoukon rakenteessa heijastuvat myös asukasrakenteeseen.

Näkökohtia vuokrasopimusten määräaikaaisuudesta

Selvityksen yksi tehtävä oli arvioida sellaista hypoteettista tilannetta, että ara-vuokra-asukkaiden vuokrasopimukset olisivatkin nykyisestä poiketen määräaikaaisia ja sopimusten uusimiseen liittyisi tulojen ja omaisuuden tarkistaminen. Kyseessä olisi nykyiseen nähden varsin iso muutos asumisjärjestelmässä ja sillä olisi paljon eritasoisia vaikutuksia. Vaikutukset riippuisivat suuresti siitä, minkälaisessa muodossa tämä toteutettaisiin: minkä pituisia sopimukset olisivat sekä kuinka tiukkoja kriteerejä tulojen ja varallisuuden suhteen sovellettaisiin. Mitä lyhyempiä sopimukset olisivat ja mitä tiukempia kriteerejä vuokrasopimuksen uusimiselle asetettaisiin, sitä enemmän asukasvaihtuvuus lisääntyisi. Seuraavassa käydään läpi, minkälaisia vaikutuksia tämä selvityksen aineistojen ja muun tutkimustiedon perusteella olisi ajateltavissa eri näkökannoilta.

A) Asumuksen saaneiden eli ara-vuokralaisten kannalta tällainen järjestelmä tietenkin heikentäisi asumisturvaa nykyiseen verrattuna ja epävarmuus asukkaiden keskuudessa lisääntyisi. Hyvä asumisturva on nykyisin ara-vuokra-asumisen selkeä vahvuus verrattuna yksityishenkilöiden vuokraamiin asuntoihin. Olisi ajateltavissa kannustinloukkuvaikutuksia: esimerkiksi työttömän ei kannattaisi ottaa työtä vastaan tilanteessa, jossa vuokrasopimus olisi katkolla, jos työpaikan myötä parantuvat tulot johtaisivatkin heti asunnon menetykseen. Tulo- ja varallisuusvalvonta saattaisi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin ja hankaliin rajanvetoihin: esimerkkeinä väliaikaisesti suuret tulot jonakin vuonna tai varallisuutena vaikeasti rahaksi muutettava perintö. Kontrollin ja säätelyn lisääminen saattaa aiheuttaa myös vastareaktion, jolloin kuvaan astuvat erilaiset keinot taktikoida tai kiertää sääntöjä ja harmaan talouden ilmiöt voivat lisääntyä (pimeät tulot, asutaan todellisuudessa eri paikassa kuin ollaan kirjoilla tms.).

B) Asuntoa hakevien kannalta määräaikaisten sopimusten käytäntö helpottaisi asunnon saantia siinä määrin kuin vaihtuvuus ara-vuokra-asunnoissa lisääntyisi. Tilastoaineisto osoitti, että kahteen ylimpään desiiliin kuuluvat pääkaupunkiseudun ara-vuokralaiset painoutuivat yksinasuviin ja pariskuntiin. Näin ollen hyvätuloisilta vapautuisi etupäässä suhteellisen pieniä asuntoja, joista vallitsee suurin kysyntä.

C) Asuntoja omistavien yhtiöiden kannalta nähtiin haastatteluissa määräaikaisuuden vaikutukset voittopuolisesti kielteisinä. Määräaikaisuuden tuoma suurempi vaihtuvuus väistämättä lisäisi kustannuksia, mikä aiheuttaisi korotuspainetta vuokriin. Suurempi vaihtuvuus tarkoittaisi nykyistä enemmän asuntojen tyhjillään oloa vuokralaisen vaihtuessa, mikä pienentäisi puolestaan tuloja. Asuntojen kunto todennäköisesti heikkenisi, koska yleisesti ottaen väliaikaisesta asunnosta ei välitetä samalla lailla kuin pysyvästä kodista. Myös sopimusten uusimiseen, tulojen ja varallisuuden tarkistamiseen sekä asunnon tyhjentymisen valvontaan tarvittava byrokratia lisäisi resurssien tarvetta. Ara-vuokra-asumisen leimautuminen tilapäisasumiseksi heikentäisi vuokra-asumisen imagoa. Yleinen arvio oli se, että asukkaissa on niin vähän hyvätuloisia tai varakkaita, että määräaikaaisuudesta saatava hyöty ei vastaisi millään tavoin siitä syntyneitä kustannuksia.

D) Naapurustojen kannalta vaikutukset voi arvioida etumerkiltään negatiivisiksi. Vuokrasopimusten määräaikaisuus muuttaisi ara-vuokra-asumisen luonnetta väliaikais- ja läpikulkuasumisen suuntaan. Jos asukasvaihtuvuus lisääntyisi olennaisesti, naapuruusverkostoilla olisi huonommat edellytykset kehittyä ja asukkaiden yhteistoiminnan edellytykset heikkenisivät. Vaikutusta ilmensi todennäköisesti myös asenteiden tasolla: asukkaan kiinnostus toimia naapuruston yhteiseksi hyväksi saattaa heiketä, jos hän pitää omaa asumistaan epävarmana ja väliaikaisena. Pitkäaikaisilla, pysyvillä asukkailla lienee suurin motivaatio huolehtia asuinympäristöstään ja he ovat usein asukastoimikuntien ja muun yhteistoiminnan ”kantavia voimia”. Kun on tutkittu pääkaupunkiseudun vuokra-asukkaita, on havaittu että naapureiden tiheällä vaihtuvuudella oli yhteys koettuun turvattomuuteen (Silvennoinen ym. 2002). Samoin on saatu tutkimustulos, että suuri osa vuokralaisista haluaisi tuntea nykyistä paremmin naapureitaan ja kaipaa enemmän naapuruston yhteistä toimintaa sekä kokee runsaan asukasvaihtuvuuden haittaavan näitä asioita (Hirvonen 2013).

E) Yleisten yhteiskunnallisten tavoitteiden kannalta on ajateltavissa monensuuntaisia vaikutuksia. Nämä tavoitteet on ilmaistu lainsäädännössä: ara-vuokra-asunnot tulisi olla eniten tarvitsevien käytössä, mutta toisaalta tulisi välttää jyrkästi segregoituneita taloja ja asuinalueita. Ensimmäistä tavoitetta vuokrasopimusten määräaikaisuus saattaisi edesauttaa. Vaikka hyvätuloisia ja varakkaita oli asukkaissa suhteellisen vähän, osuus ilmeisesti pienenisi entisestään määräaikaistulo- ja varallisuustarkistuksilla. Segregaation välttämistavoitteen suhteen vaikutus puolestaan olisi päinvastainen, eli vuokrataloista muodostuisi asukasrakenteeltaan nykyistä yksipuolisempia. Tämä heijastuisi edelleen alueelliselle tasolle siellä missä asunnoista on suuri osuus arakantaa. Ara-vuokra-asuntokunnat painottuvat jo nykyisellään selvästi pienituloisiin ja alimman tulokvintiilin osuus niistä on viime vuosina lisääntynyt. Säännöllinen asukkaiden taloustilanteen tarkistaminen ja siihen liittyvä parempituloisten irtisanominen kärjistäisi tätä piirrettä.

5.4

Ara-vuokra-asukkaiden muuttoaikeet ja tyytyväisyys nykyiseen asumiseen

Kyselyvastaajilta tiedusteltiin ajankohtaisia muuttosuunnitelmia. Joka kolmas vastaaja aikoi mahdollisesti muuttaa vuoden sisällä. Yleisimmin aikoivat muuttaa alle 40-vuotiaat, kahden vanhemman perheet ja hyvätuloisimmat. Ara-vuokra-asutokannan sisäinen vaihto oli varsin monelle ainakin yksi vaihtoehto. Kaikkiaan muihin hallintamuotoihin oli ainakin mahdollisesti muuttamassa vuoden sisällä 17 prosenttia vastaajista. Muihin hallintamuotoihin suuntautuva muuttajavirta sisältää eri tavoin profiloituvia ryhmiä. Kaikkein nuorimmat vastaajat suuntautuivat muuttoaikeissaan selkeästi markkinavuokra-asuntoihin ja heidän kohdallaan muuttoaikeet liittynevät lähinnä muuttuviin elämäntilanteisiin. Lapsiperheet ja parempituloiset suuntautuivat puolestaan omistusasuntoihin ja jossain määrin myös aso-asuntoihin. Heillä kyse on selkeämmin ”asumisuramuutoista”.

Nykyiseen asumiseen oltiin yleisesti ottaen suhteellisen tyytyväisiä. Kuitenkin yli puolet koki asumismenonsa liian korkeiksi tuloihin nähden. Pienituloisista vastaajista selvä enemmistö koki näin. Heillä ei nykyisillä tuloillaan siten ole juuri muita soveltuvia vaihtoehtoja seudun asuntomarkkinoilla kuin ara-vuokra-asunnot, jotka kuitenkin ovat yleisesti ottaen markkinavuokra-asuntoja edullisempia.

Muuttokohteina omistusasunnot?

Omistusasumisen arvostuksen ja ensisijaisuuden on katsottu olevan keskeinen suomalaisen piirre niin kansalaisten arvomaailmassa kuin noudatetussa asuntopoliitikassakin (Puustinen 2010). Nykyinen verojärjestelmä suosii taloustieteilijöiden mukaan omistusasumista vuokra-asumiseen nähden, minkä vuoksi useimmille kotitalouksille omistusasuminen on edullisempi vaihtoehto kuin vuokra-asuminen (Eerola – Saarimaa 2009).

Tämä omistusasumisen priorisointi tulee selvästi esiin myös asukaskyselyn tuloksista. Kyselyvastaajien nuorimmista ikäryhmistä suurin osa suunnitteli asuvansa kymmenen vuoden kuluttua omistusasunnossa. Pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkaiden keskuudessa omistusasuminen nähdään yleisesti ihanteena, joka toteutetaan, jos siihen on vain mahdollisuus. Suuri enemmistö vastaajista olisi kiinnostunut asunnon ostosta, jos talous mahdollistaisi. Ainoastaan 16 prosenttia vastasi tässä kohtaa kieltävästi eli nämä vastaajat priorisoisivat vuokra-asumista siinäkin tapauksessa. Ara-vuokra-asukkaiden siirtyminen omistusasumiseen ei siis ainakaan näytä olevan kiinni kiinnostuksesta, vaan lähes kokonaan taloudellisista mahdollisuuksista. Tämä kyselyn tulos selittää sitä, että pitkään ara-vuokra-asunnoissa asuneissa ei ollut enempää hyvätuloisia tai varakkaita. Jos tulot tai varallisuus asumisen aikana kasvavat, asukkailla on suuri alttius siirtyä omistusasumiseen.

Kyselyn tuloksissa korostuu eri-ikäisten ara-vuokra-asukkaiden erilainen tilanne. Asukkaan ikä oli erittäin merkittävä selittäjä muutto- ja asunnonostosuunnitelmista. Vaikka sekä nuoret että iäkkäät ara-vuokra-asukkaat painottuivat pienituloisiin, pienituloisuudella on eri elämänvaiheissa erilainen luonne. Yksinkertaistaen voi katsoa, että nuorilla pienituloisuus liittyy usein elämänvaiheeseen. Vaikka tällä hetkellä ei olisi paljon tuloja, on monilla kuitenkin tulo-odotuksia, joiden varassa uskalletaan tehdä jonkinasteisia asunnonostosuunnitelmia. Nuoret asunnonostajat saattavat usein hyväksyä tilapäisesti suuremmatkin asumismenot suhteessa tuloihin, jos on odotettavissa, että taakka helpottuu tulojen kasvun ja vakiintumisen myötä. Pienituloisilla ikääntyneillä on yleensä aivan toinen tilanne. Heillä pienituloisuuden voi olettaa pysyvämmäksi. Useimmilla ei ole muuttohaluja eikä -suunnitelmia, vaan nykyinen ara-vuokra-asunto on heille pysyvä koti, jossa halutaan asua mahdollisimman pitkään. Enintään saatetaan harkita asunnon vaihtoa ara-vuokra-asuntokannan sisällä.

Muuttokohteina aso-asunnot?

Yksi selvityksen tavoite oli kartoittaa sitä, voisivatko asumisoikeus- eli aso-asunnot olla nykyistä suuremmassa määrin ara-vuokralaisten muuttokohteita ja edistäisikö tätä päämäärää ara-vuokra-asukkaiden asettaminen etusijalle aso-asukasvalinnassa.

Asukaskyselyn perusteella pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkaiden keskuudessa näyttäisi olevan jonkin verran potentiaalista kiinnostusta aso-asuntoihin. Joka viides vastaaja katsoi, että aso-asunto voisi olla hänelle hyvä vaihtoehto, joka toinen vastasi kieltävästi ja 30 prosenttia ei ottanut kantaa. Kiinnostus aso-asuntoihin oli yleisintä 30–59 -vuotiailla ja korkeakoulutetuilla. Joka toinen vastasi, että olisi kiinnostunut aso-asunnoista, jos talous mahdollistaisi. Merkittävä tulos oli myös se, että varsin suuri osuus vastaajista ei osannut ottaa kantaa aso-asumista koskeviin kysymyksiin. Luultavasti tätä vaihtoehtoa tunnetaan vieläkin heikosti.

Pohdittaessa aso-asuntojen potentiaalia ara-vuokra-asukkaiden muuttokohteena tärkeitä tekijöitä ovat aso-asuntojen tarjonnan määrä, monipuolisuus ja alueellinen sijainti sekä se, kuinka tietoisia ara-vuokra-asukkaat ovat tästä asumisen vaihtoehdosta. Myös aso-asumisen imago vaikuttaa siihen, kuinka houkuttelevana tämä vaihtoehto nähdään. Haastatteluissa tuli esiin näkemys, että järjestelmää olisi kehitettävä asukkaalle kannattavammaksi sijoitukseksi kuin se nyt on ja että asukkaiden päätösvaltaa tulisi lisätä. Tämänsuuntaiset muutokset saattaisivat tehdä aso-vaihtoehdosta houkuttelevamman.

Ara-vuokra-asukkaiden mahdollinen etusija aso-asukasvalinnassa merkitsisi käytännössä kahta jonoa: ara-vuokra-asukkaille ja muille. Jos ara-vuokra-asukkaiden pääsyä aso-asuntoihin helpotettaisiin, tämä tietenkin vaikeuttaisi vastaavasti muiden hakijoiden pääsyä – jos tarjonta pysyy ennallaan. Jotkut haastateltavat muistuttivat, että pitäisi ratkaista, kuinka jonoja käytännössä valvottaisiin ja että tämäntyyppinen järjestelmän mutkistaminen vaatii aina byrokratiaa. Haastatteluissa tuli myös esiin, että etusijalla olisi käytännössä merkitystä vain, jos tarjonta lisääntyisi runsaamman uustuotannon kautta. Vuosittain poismuuton kautta vapautuvien aso-asuntojen määrä on nykyisellään hyvin marginaalinen verrattuna ara-vuokra-asuntokuntien kokonaismäärään.

LÄHTEET

- ARA 2013a: Opas asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittämiseen. 23.8.2012 (päivitetty 22.1.2013).
- ARA 2013b: Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2012–2013. Selvitys 4/2013.
- ARA 2013c: [http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/Asumisoikeusasunnot/Asukasvalinta/Asumisoikeusasuntojen_asukasvalinta\(305\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/Asumisoikeusasunnot/Asukasvalinta/Asumisoikeusasuntojen_asukasvalinta(305))
- ARA 2013d: Opas arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin.
- ARA 2013e: Asuntomarkkinakatsaus 2/2013.
- ARA 2012: Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2010–2012. Selvitys 5/2012.
- Eerola, Essi – Saarimaa, Tuukka 2009: Asumisen verokehtelu, VATT, muistio 2.12.2009.
- Helsingin kaupunki 2013a: <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/asuminen/asuntoja-eri-elamantilanteisiin>.
- Helsingin kaupunki 2013b: http://www.att.hel.fi/asunnot.asp?c=c_aso_ostaminen.html.
- Helsingin kaupunki 2013c: Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2012. http://www.hekaoy.fi/sites/hekaoy/files/vuosiraportti_2012_internet.pdf.
- Hirvonen, Jukka 1998: Toimivatko tulorajat? Tilastollista perustietoa aravatulorajojen toimivuudesta. Suomen ympäristö, 208, asuminen. Ympäristöministeriö.
- Hirvonen, Jukka 2008: Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä. Selvitys ARA-vuokra-asukkaista. Suomen ympäristö 49/2008. Ympäristöministeriö.
- Hirvonen, Jukka 2010: Tulorajat poistuivat – muuttuiko mikään? Tilastaselvitys ARA-vuokra-asuntojen hakijoista ja asukasvalinnoista. Suomen ympäristö 13/2010. Ympäristöministeriö.
- Hirvonen, Jukka 2013: Suomalaisen naapurisuuden piirteitä asukaskyselyn valossa. Aalto-yliopiston julkaisusarja, tiede + teknologia 4/2013, tutkimusraportti.
- Laukkanen, Tuula 2012: Asumisoikeuden hakumenettely. Kuntien, talonmistajien ja hakijoiden mielipiteet 2011–2012. Ympäristöministeriön raportteja 12/2012.
- Laurinkari, Juhani 2003 (toim.): Turvaa asumiseen. Asumisoikeusko ratkaisu? Suomen ympäristö, 606, asuminen. Ympäristöministeriö.
- Matala, Timo 1993: Asumisen tuki ja aravavuokralaiset. Tilastokeskus.
- Myrén, Kati 2006: Vuokra-asuntojen hakijatilanne pääkaupunkiseudulla. Suomen ympäristö 32, asuminen. Ympäristöministeriö.
- Mäki-Fränti, Petri – Laukkanen, Tuula 2010: ARA-vuokralokanta murroksessa. Rajoituksia vapautuneiden talojen käyttö ja omistajien suunnitelmat vapautuville taloille. Suomen ympäristö 24/2010.
- Puustinen, Sari 2010: ”Asumisen arvot ja tavoitteet”. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.): Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittämisellä. YTK:n julkaisuja B 99, 2010.
- Silvennoinen, Heli – Hirvonen, Jukka 2002: Koti kerrostalossa. Asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan. Suomen ympäristö 575, rakentaminen. Ympäristöministeriö. 2002.
- TARMO-työryhmä 2011: Julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukainen käyttö. Valtiovarainministeriön julkaisuja 30/2011.
- Tilastokeskus 2013, tulonjakotilasto. http://tilastokeskus.fi/til/tjt/2011/05/tjt_2011_05_2013-05-22_kat_002_fi.html
- Tilastokeskus 2014a, tietoa tilastoista. https://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/sosioekon_asema.html
- Tilastokeskus 2014b, luokitukset: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/linkki/koulastem.html>
- Törmälehto, Veli-Matti 2012: ”Uudet sukupolvet ovat edeltäjiään vauraampia”. Hyvinvointikatsaus 1/2012. Tilastokeskus.

LIITTEET

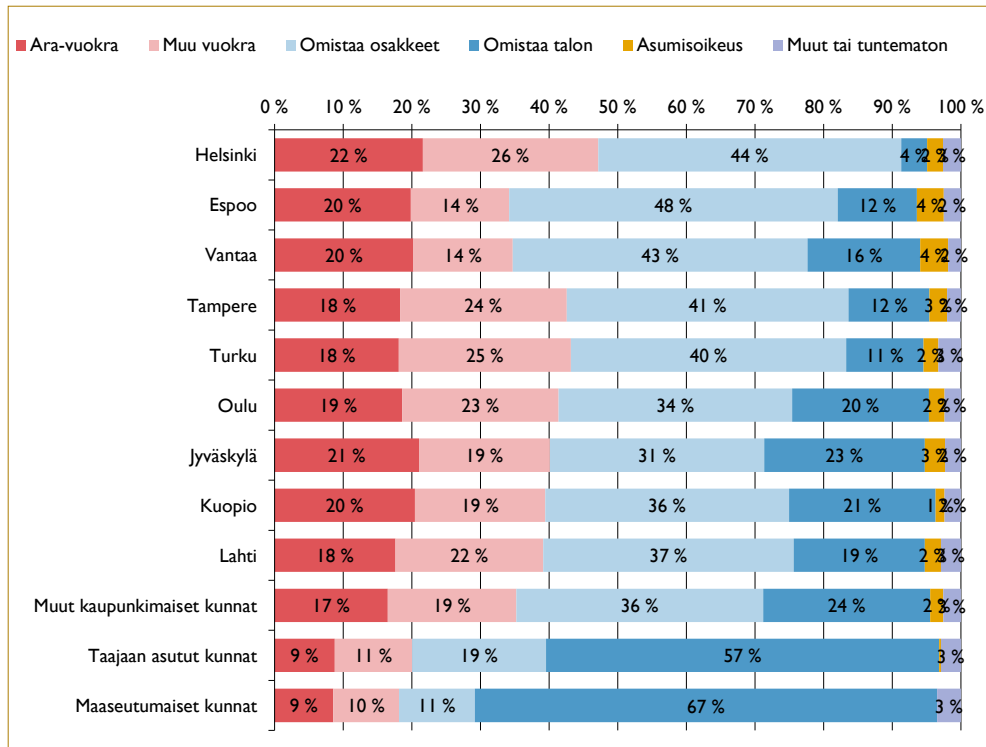
Liite I: Laskelma tulodesiilien rajoista

Seuraava taulukko kertoo ensinnäkin kulutusyksikköä kohti lasketun tulon desiili-rajat luvun 2 tilastoaineistossa (ensimmäinen, yksinasuvan sarake). Toiseksi siihen on laskettu esimerkkejä, millaisilla kokonaistuloilla erityyppiset taloudet päätyivät näihin desiileihin. Esimerkiksi jos pariskunnan tulot olivat vähintään 15 602 euroa mutta alle 23 503 euroa vuodessa, talous sijoittui toiseen desiiliin. Tulokvintiilien alarajat on taulukossa lihavoitu.

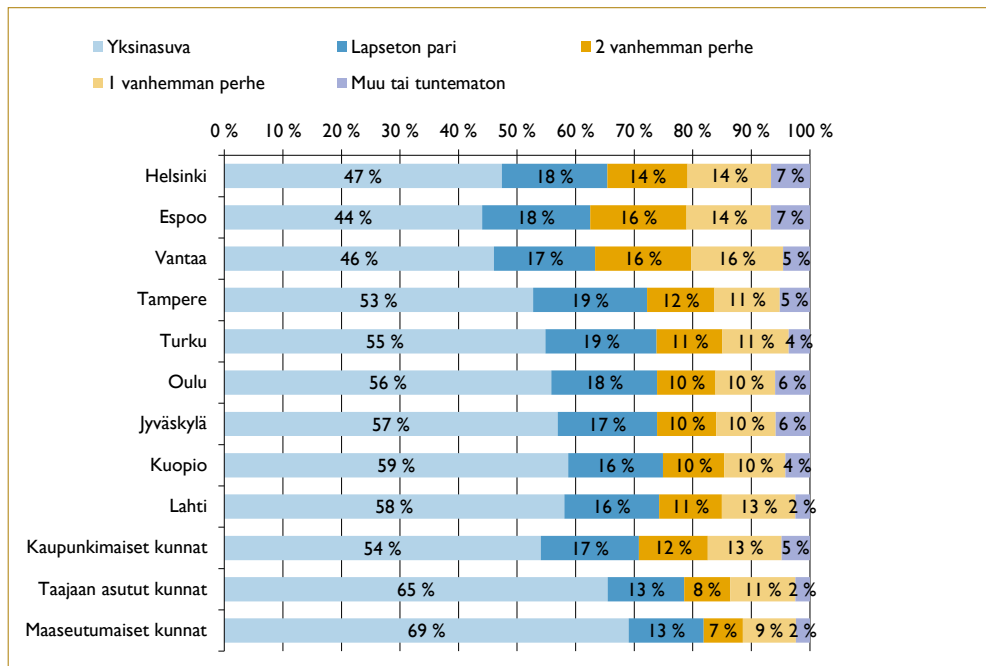
Liitetaulukko: Tulodesiilien ja tulokvintiilien alarajat, €

	yksinasuva	pariskunta	I aikuinen ja I lapsi	2 aikuista ja 2 lasta
I	0	0	0	0
II	9 178	15 602	13 767	24 780
III	13 825	23 503	20 738	37 328
IV	17 855	30 354	26 783	48 209
V	21 921	37 265	32 881	59 186
VI	25 980	44 166	38 970	70 146
VII	30 214	51 364	45 321	81 578
VIII	35 078	59 632	52 616	94 709
IX	41 497	70 545	62 246	112 042
X	52 549	89 332	78 823	141 881

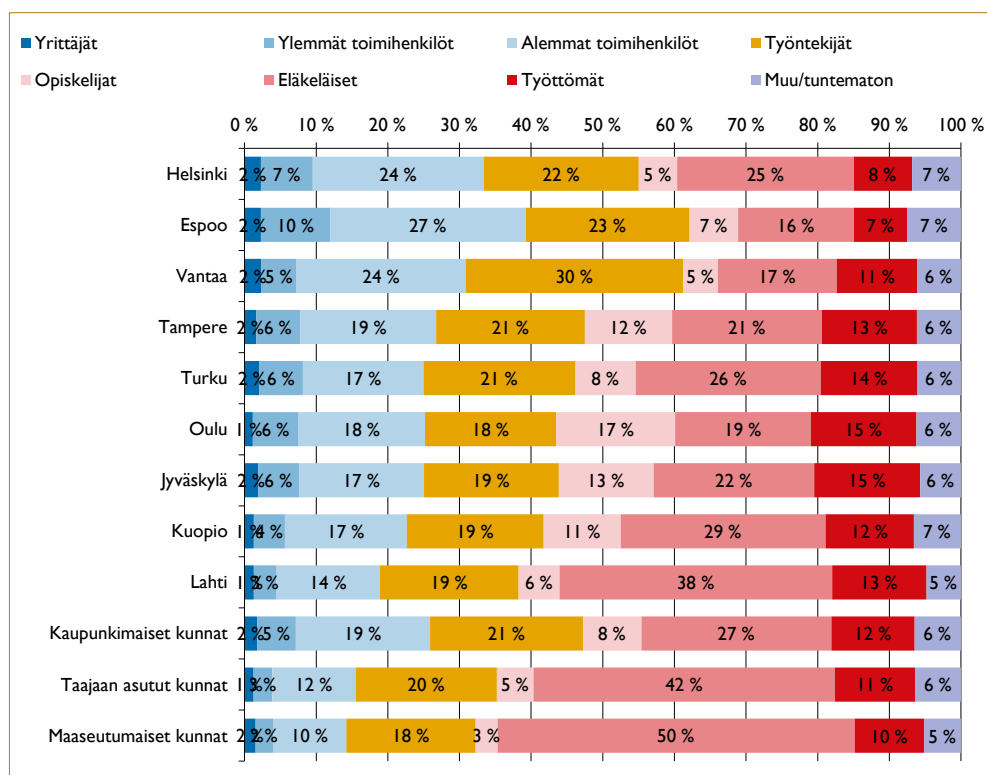
Liite 2: Tilastokuvia



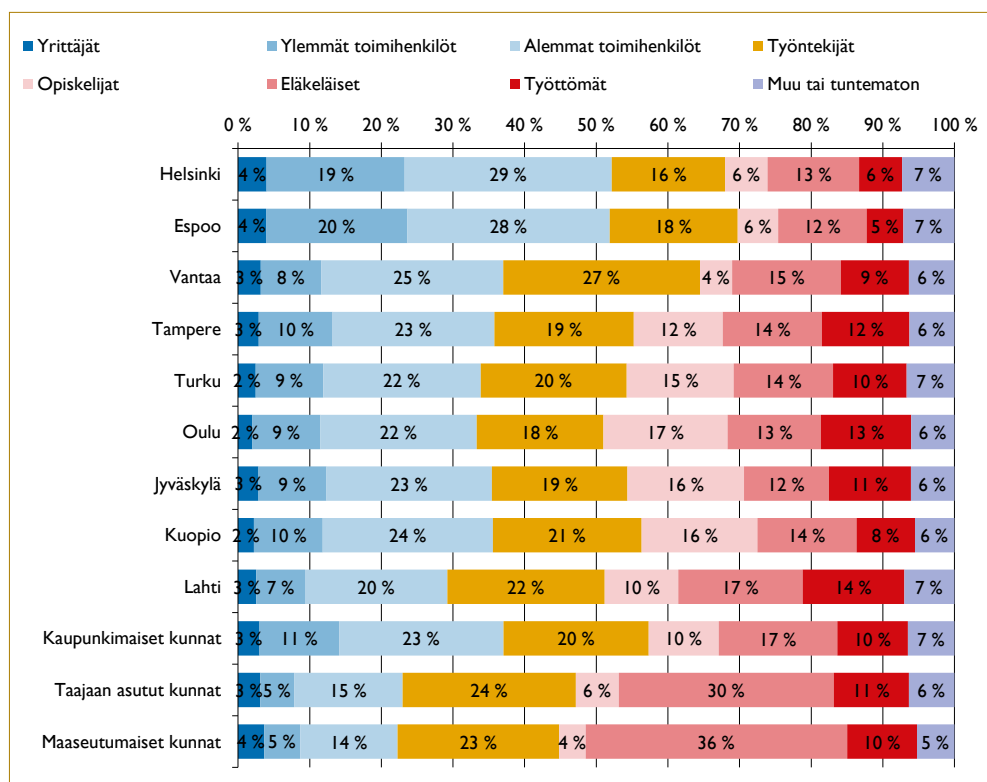
Liitekuva 1. Asutuskunnat hallintaperusteen mukaan kaupungeittain ja kuntaryhmittäin 2011, %



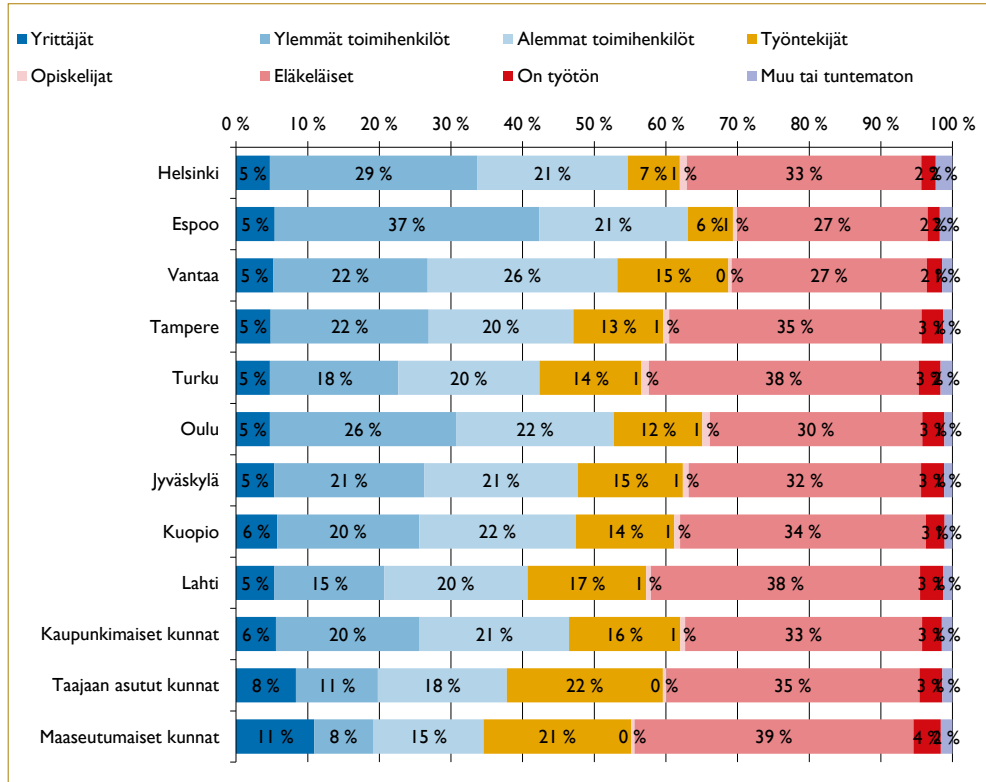
Liitekuva 2. Ara-vuokra-asutuskunnat ruokakuntatyyppin mukaan kaupungeittain ja kuntaryhmittäin, %



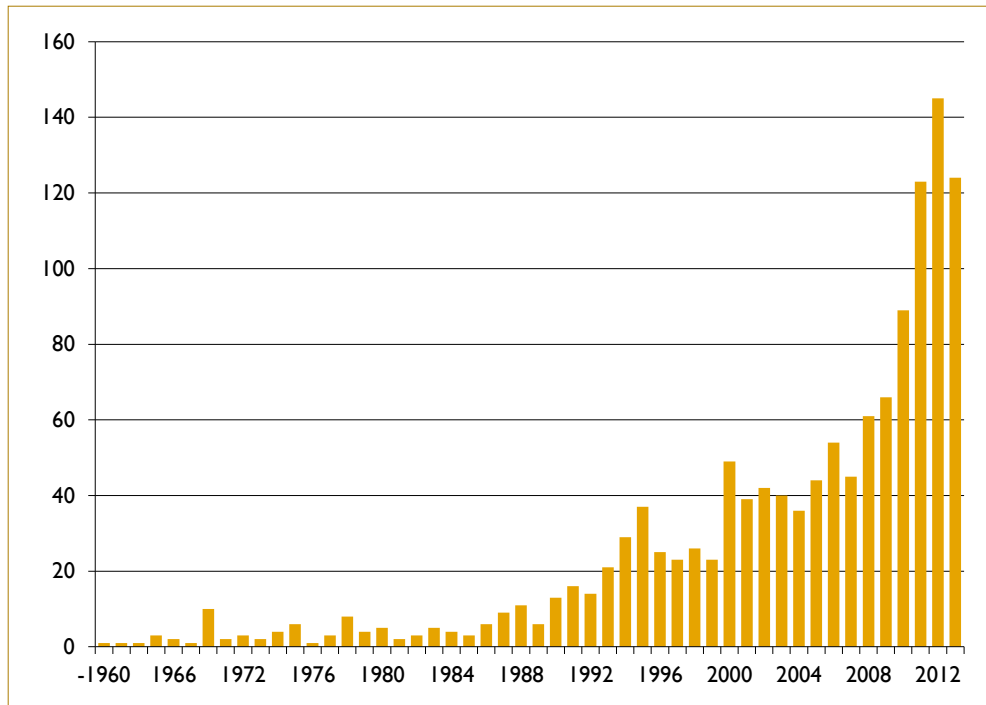
Liitekuva 3. Ara-vuokra-asutokunnat viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan kaupungeittain ja kuntaryhmittäin, %



Liitekuva 4. Markkinavuokra-asutokunnat viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan kaupungeittain ja kuntaryhmittäin, %



Liitekuva 5. Omistusasuntokunnat viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan kaupungeittain ja kuntaryhmittäin, %



Liite 3

Haastatellut asiantuntijat

Aro Monica	Sato
Aunela Ahto	VTs-kodit, Tampere
Dhalmann Hanna	ARA
Eerola Essi	Vatt
Hassi Laura	Kuntaliitto
Heino Juha	VVO
Helminen Jukka	Kuntarahoitus
Huuhka Heli	ARA
Kallio Seppo	Espoon Asunnot
Kytö Hannu	Kuluttajatutkimus
Laanti Tommi	Ympäristöministeriö
Leijo Markku	Helsingin kaupunki
Levola Leena	Espoon kaupunki
Närö Jaana	Helsinki Heka
Ojankoski Teija	VAV Asunnot Oy
Pyykkönen Marko	Asokodit
Suopanki Mirja	ARA
Tuominen Irmeli	ARA
Vihavainen Maija	Helsingin kaupunki
Viita Anne	Vuokralaiset VKI ry
Vilkama Katja	Helsingin kaupunki

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	Julkaisu-aika Kesäkuu 2014		
Tekijä(t)	Jukka Hirvonen,Ari Kurlin, Etta Partanen ja Paavo Tikkanen			
Julkaisun nimi	Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen. Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-aso-asuntoihin			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 15/2014			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Selvityksessä tutkittiin ara-vuokra-asuntojen asukasrakennetta sekä ara-vuokralaisten mahdollisuuksia ja halukkuutta siirtyä muihin asumisen hallintamuotoihin. Kartoitettiin myös, mitä mahdollisia vaikutuksia voisi olla eräillä järjestelmän muutoksilla: määräaikaishuutoasuntojen vuokrasopimuksilla tai ara-vuokralaisten asettamisella etusijalle asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa. Selvitys perustuu tilastoihin, asukaskyselyyn, asiantuntijahaastatteluihin ja aiempaan tutkimustietoon. Selvitys keskittyi pääkaupunkiseutuun, mutta tilastollinen yleiskatsaus tehtiin myös koko maan ara-vuokra-asumiseen.</p> <p>Tulosten mukaan ara-vuokra-asuntojen asukasrakenne painottui selvästi pienituloisiin. Hyvätuloisten osuus oli pieni myös pitkään asuneiden ryhmässä. Kuuden viimeisen vuoden aikana pienituloiset tulodesiilit ovat hieman lisänneet osuuttaan ara-vuokra-asutokunnista sekä koko maassa että pääkaupunkiseudulla. Asukasrakenne on siis muuttunut vähän pienituloiseen suuntaan.</p> <p>Pääkaupunkiseudulla toteutettiin kysely tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukkaille. Sen tulosten perusteella merkittävän varallisuuden omistaminen oli heillä harvinaista: alle kahdella prosentilla varallisuutta oli niin paljon, että asukasvalinnassa käytettävät varallisuusrajat olisivat ylittyneet. Muuttoaikeita oli yleisimmin alle 40-vuotiailla, kahden vanhemman perheillä ja hyvätuloisimmilla. Nuoremmat, alle 40-vuotiaat ara-vuokralaiset olivat yleisesti suuntautuneet pitemmällä aikavälillä omistusasumiseen, kun taas iäkkäät asukkaat eivät yleensä aikoneet muuttaa. Suuri enemmistö vastaajista olisi halukas muuttamaan omistusasumiseen, jos taloudellinen tilanne mahdollistaisi sen. Vastaajakunnassa oli potentiaalista kiinnostusta myös asumisoikeusasumiseen: noin joka viides katsoi, että aso-asunto voisi olla hänelle hyvä vaihtoehto. Yleisimmin aso-asunnoista olivat kiinnostuneita 30-59-vuotiaat korkeakoulutetut. Huomattava osa ei osannut ottaa kantaa aso-asumiseen eli ilmeisesti ei tiedä siitä tarpeeksi.</p>			
Asiasanat	ara-vuokra-asunnot, ara-vuokra-asutokunnat, asukasrakenne, tulotaso			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN 978-952-11-4319-9 (PDF)		ISSN 1796-170X (verkkokj.)	
	Sivuja 72	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	
Julkaisun myynti/ jakaja	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut			
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika	Helsinki 2014			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Juni 2014
Författare	Jukka Hirvonen, Ari Kurlin, Etta Partanen och Paavo Tikkanen	
Publikationens titel	Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen. Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta (Synpunkter på ARA-hyresbostäder. En utredning om boendestrukturen i ARA-hyresbostäder och valet av boende till ARA-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder)	
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 15/2014	
Publikationens tema		
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt		
Sammandrag	<p>I utredningen undersöktes boendestrukturen i ARA-hyresbostäder och vilken möjlighet ARA-hyresgästerna har, och vilken vilja de visar, att gå över till andra boendeformer. Det kartlades också vilka de eventuella följderna är om systemet ändras, t.ex. genom tidsbundna hyresavtal eller genom att ARA-hyresgäster prioriteras i valet av boende till bostadsrättsbostäder. Utredningen baserar sig på statistik, enkäter riktade till boende, intervjuer med sakkunniga och tidigare forskning. Utredningen är inriktad på huvudstadsregionen, men det gjordes också en statistisk översikt över ARA-hyresboendet i hela landet.</p> <p>Resultaten visar att boendestrukturen i ARA-hyresbostäderna har tydlig betoning på låginkomsttagare. Andelen boende med goda inkomster är liten, också i gruppen med långvariga boende. Under de senaste sex åren har de låga inkomstdecilerna ökat i andel i ARA-hyresbostadsbeståndet, både i huvudstadsregionen och i hela landet. Boendestrukturen har alltså förändrats en aning så att allt fler är låginkomsttagare.</p> <p>I huvudstadsregionen riktades enkäten till boende i vanliga ARA-hyresbostäder. Resultaten av enkäten visar att det är sällsynt med betydande förmögenhet: mindre än två procent av de boende hade en förmögenhet som skulle ha överskridit de gränser för förmögenheten som tillämpas i valet av boende. Planer på att flytta förekom vanligen hos under 40-åringar, familjer med två föräldrar och personer med goda inkomster. De yngre ARA-hyresgästerna under 40 år var vanligen inriktade på ägarboende på längre sikt, medan äldre boende i allmänhet inte hade för avsikt att flytta. Den stora majoriteten av informanterna skulle gärna flytta till ägarbostäder, om den ekonomiska situationen det tillät. Bland dem som svarade på enkäten fanns det också sådana som visade potentiellt intresse för bostadsrättsboende: ungefär var femte ansåg att en bostadsrättsbostad kunde vara ett bra alternativ. Det var i regel högskoleutbildade i åldern 30–59 år som var intresserade av bostadsrättsbostäder. En betydande del kunde inte ta ställning till bostadsrättsboende, eftersom de sannolikt inte vet tillräckligt om boendeformen.</p>	
Nyckelord	ARA-hyresbostäder, ARA-bostadsbestånd, boendestruktur, inkomstnivå	
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet	
	ISBN 978-952-11-4319-9 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 72	Språk Finska
	Offentlighet Offentlig	
Beställningar/ distribution	Publikationen finns tillgänglig endast på internet: www.ym.fi/julkaisut	
Förläggare	Miljöministeriet	
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2014	

Ympäristöministeriön rahoittamassa selvityksessä tarkasteltiin ara-vuokra-asuntojen asukasrakennetta ja asukasvalintaa ara-asuntoihin. Asuntokunnan tulotaso on olennainen tieto asukasrakenteen kannalta. Selvityksessä tutkittiin ara-vuokra-asukkaiden tulotasoa ja varallisuutta sekä verrattiin niitä alueellisesti ja eri toimijoiden omistamien ara-vuokra-asuntojen välillä. Lisäksi kartoitettiin ara-vuokra-asukkaiden halukkuutta ja mahdollisuuksia siirtyä johonkin muuhun asumisen hallintamuotoon, esimerkiksi asumisoikeusasuntoon.

Tämän tutkimuksen mukaan ara-vuokra-asukkaat painottuvat selvästi pienituloisiin. Pääkaupunkiseudun yleinen tulotaso on selvästi muuta maata korkeampi, joten myös seudun ara-vuokra-asukkaat ovat keskimäärin hieman parempituloisia kuin muun Suomen. Ara-vuokra-asukkaiden suhteellinen tulotaso alueen yleiseen tulotasoon nähden oli kuitenkin pääkaupunkiseudulla heikompi kuin muualla maassa. Vuosina 2005–2011 ara-vuokra-asukkaiden tulojakaumassa on tapahtunut pieni siirtymä pienituloisempaan suuntaan sekä koko maassa että pääkaupunkiseudulla. Parinkymmenen vuoden aikavälillä ara-vuokra-asukkaiden keskimääräinen tulotaso on etääntynyt selvästi yleisestä keskitulosta. Tutkimuksen mukaan tulotason parantuessa tai varallisuuden lisääntyessä riittävästi ara-vuokra-asukkailla on suuri alttius siirtyä omistusasuntoihin.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment